



Center for Real Estate Studies
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

CRES | Center for Real Estate Studies

Anpassung des Bezugszeitraums zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4 auf 10 Jahre

CRES Discussion Paper No. 8

Prof. Dr. Marco Wölfle

Ergebnisse im Überblick:

- Mit der Ausdehnung des Bezugszeitraums für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und somit des Mietspiegels von 4 auf 10 Jahre soll in Marktsegmenten mit geringer Neuvermietungs- und Erhöhungshäufigkeit die Anzahl zu erhebender Daten erhöht werden. Dadurch erhofft man sich eine höhere statistische Belastbarkeit der Angaben im Mietspiegel.
- Die Studie zeigt, dass der eigentliche Zweck der Verwendung von Mieten aus der Vergangenheit fehlgedeutet wird. Ziel einer belastbaren statistischen Größe ist nicht, möglichst viele Werte in den Datensatz aufzunehmen, sondern genau die richtigen, typischen Werte zu nutzen, die in diesem Fall eine aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln.
- Die vorgestellten Rechenbeispiele zeigen, dass bei schwankenden Märkten bereits 4 Jahre ausreichend sind, um einen angemessenen Ausgleich zyklischer oder kurzfristiger Marktschwankungen zu gewährleisten und damit Schwankungsrisiko fair zwischen Mietern und Vermietern zu verteilen.
- Im Umgang mit steigenden und fallenden Mietrends ist die Ausdehnung des Bezugszeitraums genau das falsche Instrument. In Märkten mit steigenden Mieten wird ergänzend zu markteigenen Dämpfungswirkungen und der noch hinzukommenden „Mietpreisbremse“ eine weitere Verlangsamung der Preisentwicklung hervorgerufen. Es läge nicht fern, hier das „Einfrieren“ der Mietentwicklung in manchen Situationen zu erwarten.
- Negative Anreize für Investoren sind zu befürchten und werden mittelfristig für weniger Angebot sorgen. Gerade durch ein zu geringes Angebot im Vergleich mit der steigenden Nachfrage sind jedoch alle Ballungszentren gekennzeichnet. Die dort ermittelten Mietsteigerungen sind Spiegelbild des Mangels an Angebot, der nun mittelfristig verschärft wird, weil Investoren (Finanzinstitutionen und Privatpersonen, die für ihr Alter vorsorgen möchten) nicht einmal einen Inflationsausgleich für ihr Investment erwarten dürfen. Dieser Effekt betrifft immerhin über 50% des gesamten deutschen Vermögensbestands.
- Daneben wird über die Ausdehnung des Bezugszeitraums nicht nur die Menge an Daten in engen Marktsegmenten größer. Auch im hochliquiden mittleren Bereich kann der Mehraufwand bei der Erhebung um den Faktor 2,5 steigen.
- Statt einem Mehr an aktuellen Mieten, wird durch die Verlängerung des Bezugszeitraums ein Mehr durch alte Mieten bewirkt. Im steigenden Markttrend verlieren Vermieter selbst in konservativen Rechnungen wenigstens 0,65 € je Quadratmeter und Monat. Bei fallenden Marktmieten sind bestenfalls nur die Mieter in leicht geringerem Ausmaß belastet. Im schlimmsten Fall werden alle Marktteilnehmer durch den „falschen“ Mietspiegel verwirrt.
- Abschließend ist auf die oft angeführte Argumentation hinzuweisen, dass die Ausdehnung des Bezugszeitraums, beispielsweise in Dresden, keine Wirkung zeigen würde. Der Trugschluss, dass dies ein Argument für die Anpassung auf 10 Jahre darstelle, ist offenkundig. Welchen Wert hätte eine Anpassung, die auf dem Markt keine Wirkung zeigt, also für niemanden positiv ist, jedoch zu einem höheren Erhebungsaufwand und zu Verwirrungen oder gar Wertverlusten in anderen Marktsituationen führt?
- Die Studie zeigt außerdem, dass eine geringe Häufigkeit von Mietanpassungen durch Vermieter nicht mit einer Anpassung des Bezugszeitraums bei der Mietspiegelermittlung einhergeht. Denn ein Vermieter könnte zu einem späteren Zeitpunkt ausgelassene Mieterhöhungen nachholen und wird in der Regel dem allgemeinen Mietrend trotz dem folgen, auch wenn er dies in längerfristigen Etappen durchführt, als es grundsätzlich möglich wäre.
- Aus der Renditeperspektive von Kapitalanlegern oder vor dem Hintergrund des Erhalts von Altersvorsorgevermögen „kleiner“ Eigentümer sind über die Zeit drastische Wertverluste zu erwarten. Die durchschnittlichen Verluste durch die Umstellung überschreiten nicht selten 10% des Ertragswerts; und dies noch ohne eine Berücksichtigung weiterer negativer Wirkungen wie beispielsweise durch die „Mietpreisbremse“.
- Auch finanzierende Banken werden bei der Beleihungswertermittlung das gesunkene Mietsteigerungspotential berücksichtigen müssen und könnten zurückhaltender in der Kreditvergabe reagieren.

Präambel: Auszug aus den Grundlinien zur weiteren Reform des Mietrechts

„Der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete soll von vier auf zehn Jahre verbreitert werden. Dadurch können mehr Mietverhältnisse in die Untersuchungen für Mietspiegel einbezogen werden. Der Rücklauf aus Befragungen zum Zweck der Mietspiegelerstellung ist unter anderem deshalb gering, weil viele der Befragten einen Mietvertrag haben, der schon länger als vier Jahre besteht und dessen Miete während dieser Zeit nicht angepasst wurde. Insbesondere ältere Neuvertragsmieten können durch die Verbreiterung des Bezugszeitraums besser abgebildet und gewichtet werden.“

Nach der aktuellen Rechtslage wird die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 1 BGB aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete.

Ziel und Gegenstand der Studie

Die Erstellung von Mietspiegeln ist aufgrund von statistischen Besonderheiten realer Immobilienmärkte aus theoretischer Perspektive eine Herausforderung und zwingt bei deren realer Erstellung eine Gemeinde oder Stadt zu handhabbaren Kompromissen, die an vielen Stellen nicht optimal oder gar unzureichend umgesetzt sind. Die Erstellung von Mietspiegeln wird derzeit politisch überprüft.

Die vorliegende Studie fokussiert sich auf die Analyse des Bezugszeitraums von Vergangenheitsmieten und setzt sich das Ziel, zu skizzieren, welche Auswirkungen – unter ansonsten gleichen Bedingungen – zu erwarten sind, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete und damit der Mietspiegel nicht mehr allein aus Mieten der letzten 4, sondern der letzten 10 Jahre gebildet wird.

Befürworter einer Verlängerung erhoffen sich durch die Ausdehnung des Bezugszeitraums ein „faireres“ Bild der tatsächlichen Mietentwicklung. Als Begründung wird angeführt, dass in manchen Segmenten des Immobilienmarktes zu wenige Mietverhältnisse in die Berechnung des Mietspiegels eingehen, um eine solide statistische Basis zu gewährleisten. Durch mehr Jahre im Bezugszeitraum erhöhe sich die Chance auf weitere Daten. Zudem wird versucht, die Argumentation durch das tatsächliche Verhalten der Vermieter zu rechtfertigen, die durchschnittlich in Abständen von 3,1 Jahren bestehende Mietverhältnisse erhöhen bzw. Wieder- und Neuvermietungen besonders nutzen.¹

Gewichtung durch Vergangenheitsmieten aus mehreren Jahren

Für die Konzeption des deutschen Vergleichsmietensystems lassen sich viele theoretische und praktische Argumente finden. Gerade daher stellt sich die Frage, warum in einem Vergleichsmietensystem überhaupt Mieten aus der Vergangenheit verwendet werden sollen, um eine aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete interessenneutral abzubilden? Hierfür lässt sich in erster Linie ein statistisches Argument anführen, das durch Abbildung 1 veranschaulicht wird.

¹ Vgl. Haus und Grund Studie Vermieterbefragung Deutschland, 1. Halbjahr 2015.

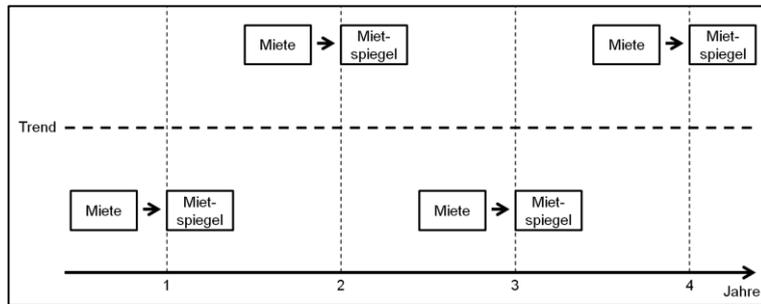


Abbildung 1: Mietspiegelerstellung bei einem Bezugszeitraum von einem Jahr

Aus statistischer Perspektive ist für die Ausweitung des Bezugszeitraums nicht die Anzahl der verwendbaren Mietverhältnisse ausschlaggebend, sondern die Vermeidung von Verzerrungen durch Ausreißer. Denn die in Abbildung 1 dargestellte Entwicklung würde sich auch in einem Marktsegment ergeben, in dem ausreichend viele Mietverhältnisse ermittelt werden können. Werden nur aktuellste Mieten zur Ermittlung eines Durchschnitts (ortsübliche Vergleichsmiete) einbezogen, folgt die Vergleichsmiete den Schwankungen des Marktes und benachteiligt denjenigen, der gerade ein neues Mietverhältnis schließt oder ein bestehendes verlängert.

Es gilt als erwiesen, dass insbesondere Immobilienmärkte kurzfristigen Schwankungen und langfristigen Zyklen unterliegen.² Gerade diese Eigenschaft erfordert eine Durchschnittsbildung, um das Risiko kurzfristiger Schwankungen auf beiden Marktseiten zu reduzieren. Abbildung 2 stellt daher die aktuelle Situation bei Verwendung eines vierjährigen Bezugszeitraums dar.

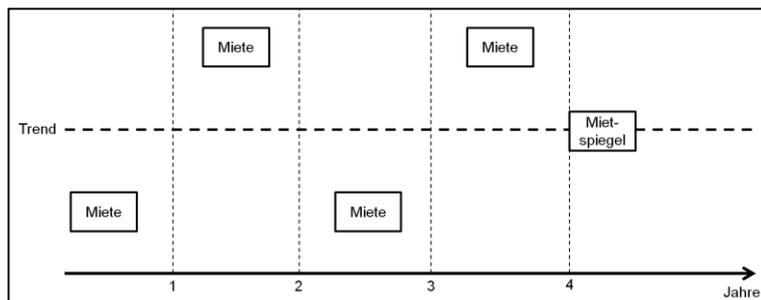


Abbildung 2: Mietspiegelerstellung bei einem Bezugszeitraum von vier Jahren

Es zeigt sich, dass in einem Markt mit stark schwankenden Mieten tatsächlich ortsübliche Vergleichsmieten ermittelt werden, die für alle Marktteilnehmer fairer sind. Denn sowohl Mieter als auch Vermieter werden durch die Durchschnittsbildung davor geschützt, zufällig genau in dem Jahr zu mieten bzw. zu vermieten, in dem Mieten hoch bzw. niedrig sind. Der Mietspiegel verteilt durch seine Durchschnittseigenschaft also das Risiko, im „falschen“ Jahr auf dem Markt zu sein, gleichmäßig auf beide Marktseiten.

Die Markttheorie unterscheidet deutlich zwischen Schwankungen (Konjunktur) und (Wachstums-) Trends. Im Umgang mit Schwankungen wird daher in den Wirtschaftswissenschaften zwischen Schwankungen um einen Aufwärts- oder Abwärtstrend unterschieden und den zuvor dargestellten Schwankungen um dasselbe Niveau. Die Abbildung 3 und Abbildung 4 stellen einen Markt dar, der durch einen Aufwärtstrend gekennzeichnet ist. Werden hier nur aktuellste Mieten verwendet, so stellen die Mietspiegel die aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete genauer dar. Werden Durchschnitte aus den vergangenen Jahren gebildet (Abbildung 4), so liegt der Mietspiegel umso deutlicher unterhalb der aktuellen

² Vgl. Vornholz (2013), S. 38.

ortsüblichen Vergleichsmiete. Neben die begrenzten Erhöhungsmöglichkeiten der Vermieter tritt daher eine bremsende Wirkung auf die Mieten, die bereits ohne die „Mietpreisbremse“ wirkt. Eine Ausdehnung des Bezugszeitraums von 4 auf 10 Jahre würde Vermieter in derartigen Marktlagen noch deutlicher gegenüber der aktuellen Marktlage benachteiligen und die Wirkungen der derzeitigen Gesetze zu Lasten von Eigentümern ausweiten.

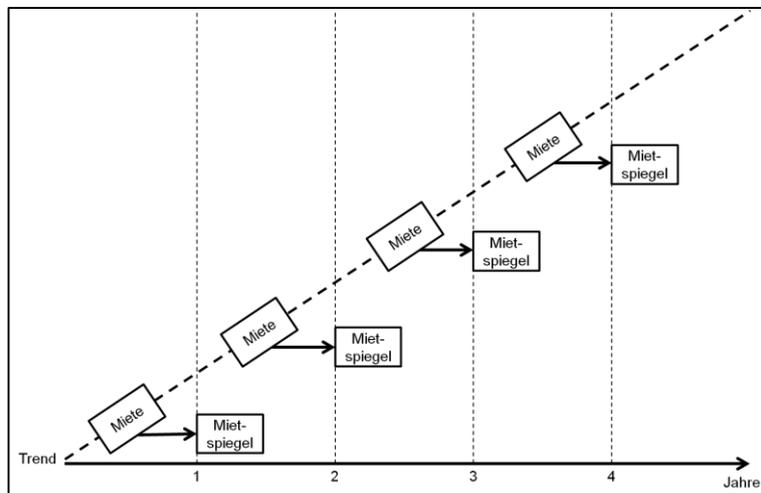


Abbildung 3: Mietspiegelerstellung bei einem Bezugszeitraum von einem Jahr (Aufwärtstrend)

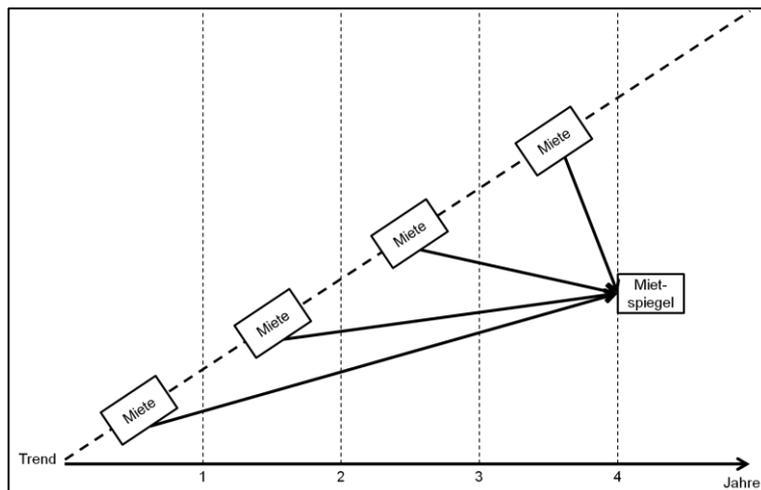


Abbildung 4: Mietspiegelerstellung bei einem Bezugszeitraum von vier Jahren (Aufwärtstrend)

Das vermeintliche Argument für die Ausweitung des Bezugszeitraums zur Erlangung steigender Fallzahlen bei der Ermittlung des Mietspiegels in Marktsegmenten mit wenigen Vermietungsfällen bewirkt daher genau das Gegenteil des Erhofften: Der Mietspiegel wird durch sehr alte und deutlich geringere Mieten umso weniger eine Abbildung aktueller ortsüblicher Vergleichsmieten.

Soll also das Ziel verfolgt werden, Marktsegmente, in denen (zu) wenige aktuelle Mieten zur Verfügung stehen anzureichern, um statistisch belastbare Aussagen über die ortsübliche Vergleichsmiete machen zu können, kann eine Ergänzung um veraltete Mieten keine Lösung darstellen. Eine Ausweitung des Bezugszeitraums kann dann gerade in diesen Marktsegmenten dafür sorgen, dass der Mietspiegel noch weniger belastbar ist als zuvor. Dieser Effekt geht nicht alleine zu Lasten von Vermietern. Dies lässt sich durch eine erneute Betrachtung der Schwankungen in Abbildung 1 zeigen. In Marktsegmenten mit wenigen Mietverhältnissen, die stark schwanken, könnte die Hinzunahme weiterer Werte aus der Vergangenheit das Mietspiegelniveau verfälschen, wenn ein Jahr mit untypisch hohen Mieten ergänzt wird.

Gerade in diesem Fall wiese der Mietspiegel untypisch hohe ortsübliche Vergleichsmieten aus, die zu Lasten der Mieter gingen. Zur Vermeidung von Kleinstichprobenproblematiken lässt sich eine Reihe von Verfahren aus der Statistik finden, die weit weniger marktreichende Konsequenzen mit sich bringen.

Abbildung 5 und Abbildung 6 zeigen, dass auch in Fällen mit fallenden Mieten, wie sie außerhalb der Ballungszentren etwa in den östlichen Grenzregionen zu finden sind, keineswegs Mietspiegel ermittelt werden, die von Befürwortern eines verlängerten Betrachtungszeitraums als gesellschaftlich ausgewogen empfunden würden. Denn während bei steigendem Trend eine Anpassung an die aktuellen ortsüblichen Vergleichsmieten durch den Mietspiegel ausgebremst wird, verharrt der Mietspiegel bei fallenden Mieten länger auf einem höheren Niveau, wenn Mieten tatsächlich fallen. Der Mietspiegel, der nicht mit unerheblichem finanziellem Aufwand entwickelt wurde, wird bestenfalls wertlos oder führt als vermeintliche Referenz zur Verwirrung von Marktteilnehmern. Hiervon werden wahrscheinlich Vermieter, aber noch stärker Mieter benachteiligt.

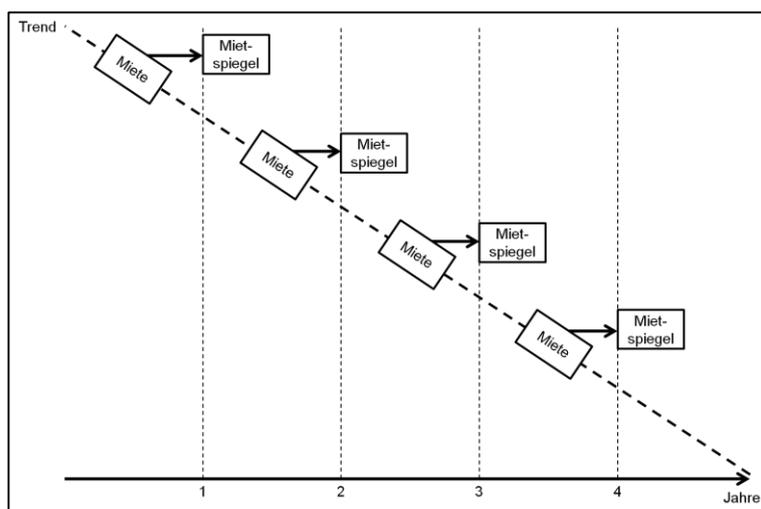


Abbildung 5: Mietspiegelerstellung bei einem Bezugszeitraum von einem Jahr (Abwärtstrend)

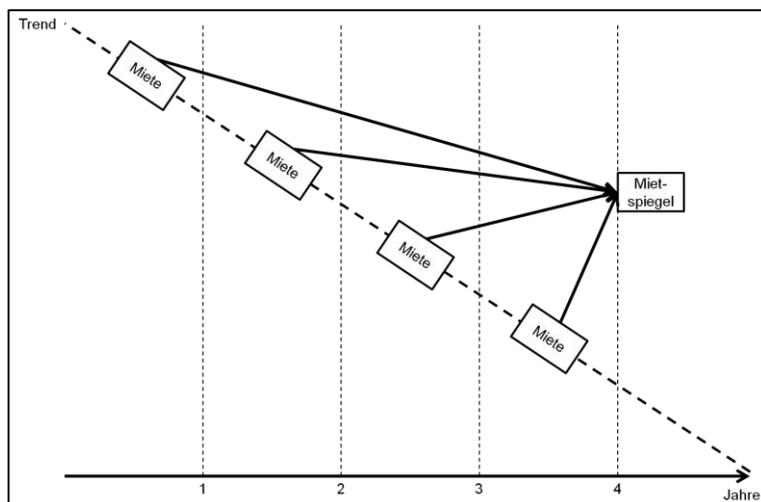


Abbildung 6: Mietspiegelerstellung bei einem Bezugszeitraum von vier Jahren (Abwärtstrend)

Zirkelschlussproblem im Mietspiegel

Der Mietspiegel ist durch einen weiteren statistischen Effekt gekennzeichnet, der als doppelte Bremswirkung oder Zirkelschlussproblem bezeichnet werden könnte.

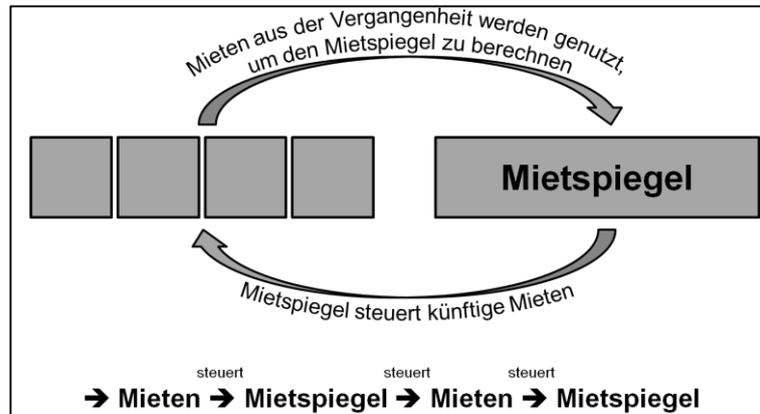


Abbildung 7: Zirkelschlussproblem im Mietspiegel

Abbildung 7 zeigt, dass der Mietspiegel aus Mieten der Vergangenheit gebildet wird. Dient der Mietspiegel als Basis für Erhöhungen und neue Mietverhältnisse der Zukunft, so wirkt eine Bremsung der Mieten durch einen aktuellen Mietspiegel deutlich stärker, als auf den ersten Blick anzunehmen ist. Denn der aktuelle Mietspiegel bremst dann künftige Mieten, die den künftigen Mietspiegel bremsen, der folgende Mieten bremst, die dann wieder auf den folgenden Mietspiegel wirken usw. Auch ein stark steigender Trend in Mietmärkten kommt bei ausreichender Anzahl der Zyklen zum Erliegen. Die Abbildungen 3 und 4 zeigen, dass durch einen längeren Betrachtungszeitraum eine schnellere Bremswirkung entsteht. Die „Mietpreisbremse“ wird diesen Effekt noch weiter steigern. Die Beschreibungen zur Abbildung 5 und Abbildung 6 zeigen, dass auch ein fallender Trend durch das Zirkelschlussproblem verlangsamt wird. Mit anderen Worten entfernt sich der Mietspiegel noch stärker von einer aktuellen ortsüblichen Vergleichsmiete.

Wirkungsprojektionen in verschiedenen Teilmärkten

Um die Auswirkungen einer Verlängerung des Bezugszeitraums untersuchen zu können, bieten sich in einem ersten Schritt simulierte Referenzszenarien an, deren Werte dann im nächsten Abschnitt exemplarisch realen Märkten gegenüber gestellt werden. Zur Projektion eignen sich zwei Herangehensweisen: Szenario A stellt eine Situation dar, in der davon ausgegangen wird, dass fast keine Vermietung jenseits des Mietspiegelniveaus vorgenommen wird. In diesem progressiven Extrem werden sich die Mietentwicklungen aufgrund der oben geschilderten mehrfachen Bremswirkungen so schnell dem Mietspiegelniveau anpassen, dass der Bezugszeitraum ebenso wenig eine Rolle spielt wie die Höhe von Mietsteigerungen. Mit anderen Worten hätten Befürworter einer Ausdehnung auf 10 Jahre in diesem Szenario tatsächlich Recht. Eine Ausdehnung des Bezugszeitraums wäre für den Mietspiegel wirkungslos. Denn vollständig gebremste Mieten können nicht noch mehr zum Stillstand gebracht werden.

Das geschilderte Szenario kann auch gar nicht im Interesse des Gesetzgebers liegen. Denn er würde mit dem beschriebenen „Einfrieren“ der Mieten auf nominalem Niveau dafür sorgen, dass Investoren in Immobilien nicht einmal einen Inflationsausgleich erwarten dürfen. Da der überwiegende Anteil des deutschen Vermögens in Immobilien gebunden ist, entstünden neben der Demographieproblematik weitere Problemfelder in einem derartigen Szenario.

Es zeigt sich, dass diese Annahme nicht den realen Märkten entspricht, in denen einerseits Neubauvermietungen das Zirkelschluss- und damit das Bremsproblem teilweise lindern und andererseits das tat-

sächliche Mieterhöhungsverhalten von Vermietern vom finanzwirtschaftlich idealtypischen Optimum entfernt liegt. Szenario A kann folglich keinen eigenständigen Analysemaßstab darstellen.

Wenn die Ausweitung des Bezugszeitraums das bestehende Problem in Szenario A nicht verschlimmern könne, dann ließe sich argumentieren, dass gegen die unschädliche Wirkung der Maßnahme keine Einwände bestehen müssten. Darin besteht aber ein Trugschluss. Welche Existenzberechtigung hätte eine Veränderung der bestehenden Rahmenbedingungen, wenn sie nicht wenigstens einem der beteiligten Gruppen von Marktteilnehmern zum Vorteil gereicht? Nachteile entstehen aber in jedem Fall. Denn der Verlust der Mietspiegelaktualität und -kontinuität geht einher mit einem größeren Erhebungsaufwand, wenn Szenario A als realistisch erachtet wird.

Szenario B verfolgt einen konservativeren Ansatz, in dem der Mietspiegel schlicht als Durchschnitt der Mieten der vergangenen 4 bzw. 10 Jahre berechnet wird. Hier zeigen sich dann auch deutliche Unterschiede zwischen den beiden Betrachtungszeiträumen, die sehr stark mit der Marktdynamik zusammenhängen. Märkte, die allein durch Schwankungen bestimmt sind, zeigen keine Auswirkungen durch eine Ausdehnung des Bezugszeitraums, weil bereits 4 Jahre hinreichend geeignet sind, um Marktschwankungen auszugleichen. Besonders stark entfalten sich die Bremswirkungen in Märkten mit stark steigenden oder stark fallenden Mieten. Durch Zinseszinsseffekte wirkt eine Verdoppelung der Marktdynamik mehr als doppelt so stark auf die dargestellte Bremswirkung. Anders ausgedrückt: Der verlängerte Bezugszeitraum wirkt umso verheerender auf die Mietspiegelentwicklung, wenn Märkte starken Trends unterliegen.

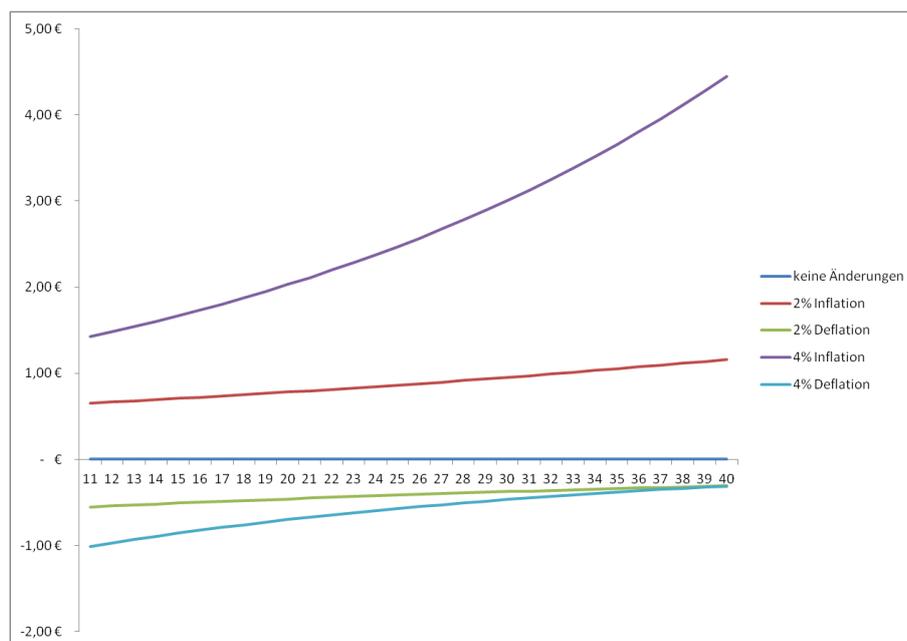


Abbildung 8: Mietspiegeldifferenzen durch Vergleich der Bezugszeiträume von 4 mit 10 Jahren in Abhängigkeit von verschiedenen Marktentwicklungen

Zur Vergleichbarkeit wird den fünf Entwicklungen von Szenario B in Abbildung 8 ein Start bei jeweils 10 € je m² durchschnittlicher Kaltmiete zugrunde gelegt. Entwicklung 1 (dunkelblau) folgt den ersten beiden Abbildungen der Studie, indem reine Marktschwankungen simuliert werden, die immer wieder zum selben Mittelwert zurück tendieren. Hier ergäbe sich durch die Ausweitung des Bezugszeitraums von 4 auf 10 Jahre nur der Nachteil eines höheren Aufwands bei der Datenerhebung. Bereits die Gewichtung mit 4 Jahren aus der Vergangenheit zeigt ausreichende Wirkung in Bezug auf Marktschwankungen.

Die Entwicklungen 2 und 3 (rot und violett) stellen einen steigenden Markttrend dar. Konservativ betrachtet könnte für die aktuellen Marktmieten eine Steigerung um 2% auf dem Niveau eines Inflations-

ausgleichs angenommen werden. Entwicklung 3 stellt dabei einen doppelt so starken Trend von 4% durchschnittlichem Mietwachstum dar. In der Abbildung werden nur Unterschiedsbeträge dargestellt. Diese ergeben sich, wenn ein Mietspiegel als vierjähriger Durchschnitt mit dem Mietspiegel als sechsjähriger Durchschnitt verglichen wird. Die Entwicklung mit 2% durchschnittlicher Wachstumsrate weist bereits in Jahr 11 des Betrachtungszeitraums – also dem Moment, ab dem zum ersten Mal 10 Vergangenheitswerte zur Verfügung stehen – eine Differenz in der Quadratmeterkaltmiete von 0,65 € aus, die dann kontinuierlich der Entwicklung des Mietniveaus von 2% folgt. Im letzten dargestellten Jahr hätte sich der Effekt also fast auf 1,16 € je Quadratmeter verdoppelt. Die entsprechenden Größen bei doppelt so starken Mietsteigerungen von durchschnittlich 4% pro Jahr lauten 1,43 € in Jahr 11 und 4,45 € in Jahr 41.

Für die beiden Entwicklungen 4 und 5 (grün und hellblau) mit Marktmieten, die durchschnittlich um 2% bzw. 4% pro Jahr fallen, kehrt sich der Zinseszineffekt, so dass sich die anfänglichen 0,55 € und 1,01 € kontinuierlich reduzieren, aber dennoch erst nach enorm langer Laufzeit unwesentlich über 0 liegen würden.

Folglich gilt im Allgemeinen, dass eine Ausdehnung des Bezugszeitraums die Mietdynamik durch Verwendung von Vergangenheitswerten bremst. Je stärker die Mietanstiege und je länger der Zeitraum, desto stärker entfaltet sich die Bremswirkung. Eine Ausdehnung des Bezugszeitraums benachteiligt daher die Vermieter.

Tatsächliches Erhöhungsverhalten

Die Tatsache, dass sich nicht jeder Vermieter dem finanzwirtschaftlichen Modell folgend verhält und daher nicht jeden noch so kleinen Erhöhungsspielraum im Rahmen der gesetzlichen Fristen ausschöpft, könnte den Eindruck vermitteln, dass längere Betrachtungszeiträume ohnehin eine realistischere Perspektive vermitteln würden. Dagegen lässt sich aber ebenfalls eine Reihe von Zusammenhängen aufzeigen.

Der Mietspiegel stellt ein Instrument zur Messung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Es soll also ein aktueller Durchschnitt gebildet werden. So lange bei der Durchschnittsbildung nicht zu viele Werte enthalten sind, die zu einer einseitig untypischen Gewichtung führen, ist der einzelne Wert und dessen Entwicklung unerheblich. Es genügt, wenn jahresweise ausreichend viele Werte ermittelt werden können, die zur Ermittlung eines unverzerrten Durchschnitts notwendig sind. Die folgende Abbildung 9 zeigt diesen Effekt auf andere Weise auf:

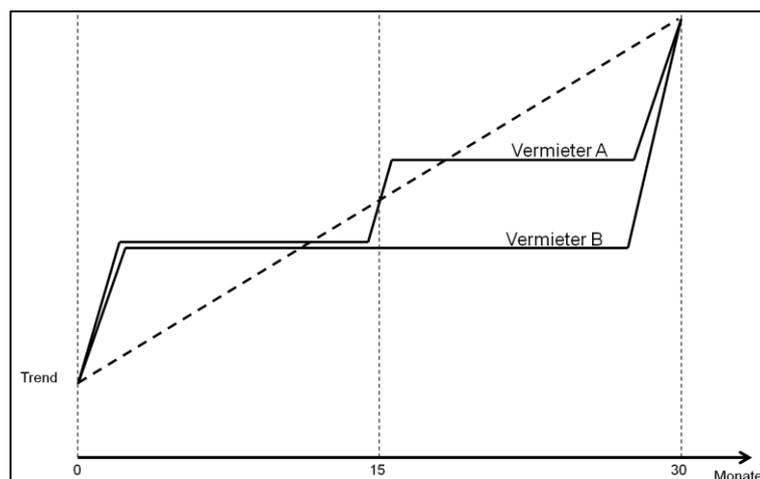


Abbildung 9: Unterschiedliche Erhöhungsverhalten von Vermietern

Verglichen werden zwei Vermieter, die beide demselben Trend einer steigenden Mietentwicklung folgen. Während Vermieter A die Miete zu Beginn, nach 15 Monaten und dann noch einmal nach 30 Monaten erhöht, führt Vermieter B zur Mitte der Laufzeit keine Erhöhung durch, holt aber in Orientierung am Trend, nach 30 Monaten durch einen umso größeren Sprung auf. Die Abbildung 9 zeigt, dass ein längerer Zeitraum bis zur Erhöhung keineswegs einen Bruch mit dem Trend, sondern dessen Bestätigung darstellt. Nur in Bezug auf die Ermittlung des Mietspiegels ergibt sich die Problematik, dass für Vermieter B nach 15 Monaten kein aktueller Wert ermittelt werden kann. Die Gültigkeit des Mietspiegels bleibt aber erhalten, sofern nicht der unwahrscheinliche Fall eintritt, dass zum Zeitpunkt nach 15 Monaten nicht genügend viele andere Vermieter für die Ermittlung aktueller Marktmieten sorgen könnten.³

Orientierung an realen Marktlagen

Eine Veranschaulichung in Orientierung an aktuellen Marktlagen ergibt sich aus zwei Perspektiven: Im ersten Schritt wird für die 15 größten deutschen Städte grob ermittelt, welche unterschiedliche Entwicklung ein Mietspiegel mit zehnjährigem Bezugszeitraum im Vergleich zum bestehenden vierjährigen Bezugszeitraum genommen hätte. Im zweiten Schritt werden prozentuale Renditedifferenzen für Eigentümer eines Durchschnittsobjekts bestimmt, um folgend deren Verlust an Ertragswert durch die gesunkenen Miet- bzw. Renditeerwartungen berechnen zu können.

Altersklasse	Neubau		Bestand ab 1949			Bestand bis 1948		
	gut	mittel	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach
Berlin (Ost)	1,50 €	1,11 €	0,86 €	0,69 €	0,59 €	1,06 €	1,04 €	0,79 €
Berlin (West)	1,66 €	1,28 €	1,03 €	0,83 €	0,60 €	1,15 €	1,20 €	0,92 €
Bremen	1,34 €	0,90 €	1,19 €	0,92 €	0,88 €	1,49 €	1,63 €	1,22 €
Dortmund	0,90 €	0,68 €	0,67 €	0,33 €	0,29 €	0,50 €	0,33 €	0,52 €
Dresden	0,98 €	0,86 €	0,61 €	0,71 €	0,75 €	0,53 €	0,70 €	0,68 €
Duisburg	0,30 €	0,52 €	-0,07 €	-0,05 €	0,18 €	-0,15 €	0,01 €	0,06 €
Düsseldorf	0,93 €	1,20 €	1,58 €	0,63 €	0,63 €	0,93 €	0,72 €	0,86 €
Essen	0,42 €	0,16 €	0,25 €	0,25 €	0,09 €	0,33 €	0,21 €	0,10 €
Frankfurt Main	1,43 €	1,14 €	0,72 €	0,66 €	0,54 €	1,33 €	0,64 €	0,58 €
Hamburg	0,93 €	1,02 €	1,11 €	1,06 €	0,69 €	1,14 €	0,84 €	0,69 €
Hannover	3,43 €	2,92 €	1,85 €	1,25 €	0,73 €	2,38 €	1,83 €	1,23 €
Köln	1,42 €	1,30 €	1,38 €	0,71 €	0,64 €	0,74 €	0,61 €	0,48 €
Leipzig	1,15 €	0,85 €	0,51 €	0,24 €	0,20 €	0,28 €	0,35 €	0,28 €
München	1,78 €	1,47 €	1,44 €	1,35 €	1,00 €	1,52 €	1,31 €	1,08 €
Nürnberg	0,48 €	0,65 €	0,64 €	0,51 €	0,46 €	0,80 €	0,68 €	0,55 €
Stuttgart	1,16 €	0,97 €	1,28 €	1,11 €	0,76 €	1,45 €	1,24 €	0,83 €

Tabelle 1: Mietspiegeldifferenzen aus dem Vergleich von vierjährigen und zehnjährigen Bezugszeiträumen

³ Ein Mangel an ermittelbaren Mieten zum Zeitpunkt nach 15 Monaten orientiert sich an statistischer Repräsentativität. Um durch eine Stichprobe aussagekräftige Werte zu erhalten, müssen in der Regel keine hohen Anteile von Gruppen an der Gesamtheit ermittelt werden. Vielmehr müssen wenige, aber sehr typische Werte bei der Durchschnittsbildung eingehen. Dies zeigt sich beispielsweise bei Prognosen zur Bundestagswahl. Von rund 40 Mio. Wahlberechtigten werden nur rund 2.000 Personen befragt (0,005%).

Tabelle 1 basiert auf Daten des IVD-Wohn-Preisspiegels. Dieser enthält für jede der genannten Städte durchschnittliche Quadratmeterkaltmieten einer repräsentativen Wohnung mit 3 Zimmern auf 70 m². Dies kommt dem bundesdeutschen Durchschnitt sehr nahe und lässt sich daher als Basis für weitere Schlussfolgerungen verwenden. Für den Zeitraum von 2000 bis 2015 wurden dann Mietspiegelwerte nachgebildet, die sowohl für vierjährige als auch für zehnjährige Bezugszeiträume ausgewiesen wurden. Die Werte wurden letztlich im Jahr 2015 gegenüber gestellt, so dass die obige Tabelle 1 den Abstand beider Mietspiegelwerte darstellt.

Beispielsweise lässt sich für Bremen in der Tabelle ablesen, dass in der Kategorie „Neubau - guter Wohnwert“ der bisherige Bezugszeitraum des Mietspiegels mit 4 Jahren um 1,34 € über einem möglichen künftigen Wert bei einem Bezugszeitraum von 10 Jahren liegt. Bei einer Umstellung von 4 auf 10 Jahre müsste der repräsentative Vermieter mit der 70-Quadratmeterwohnung pro Jahr mit Mindereinnahmen von 1.123,50 € rechnen (= 1,34 € x 70 x 12). Unabhängig davon, ob der Vermieter Kapitalanleger oder Vorsorgesparer ist, wird er den Wert seiner Anlage immer an den künftig zu erwartenden Zahlungen messen. Vor diesem Hintergrund dürfte es nicht verwunderlich erscheinen, dass in mancher Entgegnung zur geplanten Veränderung des Bezugszeitraums bereits von „Enteignung“ die Rede ist.

Insgesamt gliedert Tabelle 1 die Wohnungen jeder der 15 Städte in 8 Kategorien. Nur in drei Fällen liegt ein Mietspiegel auf Zehnjahresbasis über der bisherigen Berechnungsmethode. Diese drei Fälle, die allesamt auf Duisburg zutreffen, erreichen jedoch nur einen Bruchteil der Wertdimension, die für Bremen ermittelt wurde. Die obige Tabelle enthält keine mengenmäßige Gewichtung für die jeweiligen Kategorien, so dass die 3,43 €, die in Hannover für die Kategorie „Neubau – guter Wohnwert“ ermittelt werden, nicht gut zu vergleichen sind mit den 0,10 €, die in Essen für einfachen Wohnwert aus der Alterskategorie vor 1948 ermittelt werden. Aus den Zensusdaten lässt sich ermitteln, dass sich rund 99% der relevanten Wohnungen im Bestandsbereich befinden werden, so dass der Fokus auf diesen letztgenannten Kategorien liegen muss. Ergänzend sollten gerade wegen möglichen Ausreißerproblematiken für eine faire Beurteilung der Wirkung einer Umstellung von 4 auf 10 Jahre nur wesentliche Unterschiede herausgegriffen werden. Dann ist jedoch das Bild eindeutig. In 101 von 128 Tabellenfeldern (= 79%) liegen die Vierjahresmietspiegel um mehr als 0,50 € über den Zehnjahresmietspiegeln. Und es zeigt sich erwartungsgemäß ein weiterer Trend: Städte, die üblicherweise für höhere Leerstandsquoten und weniger starken Nachfragedruck bekannt sind, zeigen in der Tabelle geringere Werte. In Märkten mit geringerem Aufwärtstrend bewirkt eine Umstellung von 4 auf 10 Jahren – wie zuvor allgemein erläutert – weniger Differenzen.

Um eine Einschätzung zu gewinnen, wie sich die ermittelten Differenzen auf die Vermögenspositionen von Vermietern in den genannten Städten auflisten, müssen die Differenzen in Relation zur aktuellen Miethöhe gesetzt werden. Damit kann ein durchschnittlicher proportionaler Effekt auf die Veränderungen der Ertragswerte von Vermietern prognostiziert werden:

Altersklasse	Neubau		Bestand ab 1949			Bestand bis 1948		
	gut	mittel	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach
Berlin (Ost)	13%	11%	9%	9%	10%	12%	14%	14%
Berlin (West)	14%	13%	11%	10%	10%	12%	16%	16%
Bremen	11%	10%	13%	12%	15%	16%	21%	20%
Dortmund	9%	8%	9%	6%	6%	7%	6%	11%
Dresden	10%	11%	8%	11%	13%	7%	11%	12%
Duisburg	3%	7%	-1%	-1%	5%	-2%	0%	2%
Düsseldorf	7%	10%	13%	7%	8%	9%	8%	11%
Essen	4%	2%	3%	3%	2%	4%	4%	2%
Frankfurt Main	11%	10%	7%	7%	7%	11%	7%	7%
Hamburg	7%	9%	9%	11%	9%	9%	9%	9%
Hannover	30%	29%	19%	16%	13%	24%	23%	21%
Köln	10%	11%	11%	7%	9%	7%	8%	8%
Leipzig	13%	12%	7%	4%	4%	4%	6%	6%
München	11%	10%	10%	11%	10%	10%	10%	10%
Nürnberg	5%	7%	7%	7%	7%	9%	9%	9%
Stuttgart	9%	8%	11%	10%	8%	12%	11%	9%

Tabelle 2: Ertragswertdifferenzen aus dem Vergleich von vierjährigen und zehnjährigen Bezugszeiträumen

Tabelle 2 weist die Verluste an Ertragswerten für die Eigentümer prozentual aus und zeichnet damit ein ähnliches Bild wie die vorherigen Erläuterungen. Mit Ausnahme von Duisburg liegen die Wertverluste im hohen einstelligen Prozentbereich oder gar überwiegend bei zweistelligen Werten. Besonders Hannover ist durch Wertverluste gekennzeichnet, die im Bestand an ein Viertel heranreichen und dies im Neubau sogar überschreiten. Besonders bedeutsam sind die langfristigen Wertverluste bezogen auf die mehrheitlich im privaten Streubesitz befindlichen Eigentumswohnungen vor dem Hintergrund der vom BBSR⁴ hervorgehobenen Funktion in der Altersvorsorge zu sehen, zumal nach Haus und Grund ohnehin knapp 52% derzeit unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete am Markt bestehen. Erneut muss darauf hingewiesen werden, dass sich die genannten Wirkungen noch ohne Berücksichtigung weiterer Markteffekte darstellen. Mit anderen Worten wird die Wirkung der Mietpreisbremse die ermittelten Wertdifferenzen noch vergrößern.

Fazit:

Der auf den ersten Blick nur geringfügige Eingriff in die Berechnungsmethodik von Mietspiegeln, kann drastische wertrelevante Konsequenzen für Vermieter zur Folge haben. Für die eigentlich erhoffte Steigerung der statistischen Belastbarkeit des Mietspiegels leistet die Reform keinen Beitrag. Im Gegenteil: Der Mangel aktueller Werte wird durch die Ergänzung um „falsche“ historische Werte nicht behoben, sondern im Zweifel gar verschlimmert. Befürworter der Reform, die darauf verweisen, dass die Umstellung von 4 auf 10 Jahre auf Märkten kaum Relevanz besitze, müssen sich die Frage gefallen lassen, warum dann an einer Umstellung festzuhalten ist. Während bisher nur Mietdaten der 4 Vorjahre erhoben wurden, müssten künftig nicht nur in den Marktsegmenten mit geringen Fallzahlen, sondern auch in allen anderen Marktsegmenten durch 10 Jahre der zweieinhalbfache Aufwand in der Erhebung betrieben werden.

⁴ BBSR (2015), S. 100.

Literatur- und Quellverzeichnis

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR; 2015): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, BBSR-Online-Publikationen, 2015/02.
- Bundesministerium der Justiz und für den Verbraucherschutz: Grundlinien zur weiteren Reform des Mietrechts in der 18. Legislaturperiode.
- Haus und Grund: Vermieterbefragung, Ergebnisse 1. Halbjahr 2015, Haus & Grund Deutschland, Berlin, 2015.
- Immobilienverband Deutschland IVD: IVD-Wohn-Preisspiegel.
- Vornholz, Günter: Volkswirtschaftslehre für die Immobilienwirtschaft, Band 1, Oldenbourg Verlag, München, 2013.
- Statistisches Bundesamt: Zensus 2011.

Informationen zum CRES

Das CRES (Center for Real Estate Studies) ist eines der führenden Institute für duale und berufsbegleitende Studiengänge im Immobilienbereich. Es wurde auf Initiative der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB) gegründet.



Center for Real Estate Studies

Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)

CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

Neben einem berufsbegleitenden sowie dualen Studiengang zum Bachelor im Bereich Immobilienwirtschaft/Real Estate, wird ein berufsbegleitendes Masterstudium angeboten.

Ein weiterer Schwerpunkt des CRES stellt die wissenschaftliche Forschung dar. Aktuelle praxisrelevante Fragestellungen werden hier mit wissenschaftlichen Methoden und Instrumenten untersucht, um einerseits neue Erkenntnisse in die Praxis zu transferieren und andererseits die Inhalte der Studienprogramme immer aktuell zu halten und weiter zu entwickeln.

Ihr Ansprechpartner:

Prof. Dr. Marco Wölfle
Wissenschaftlicher Leiter

Center for Real Estate Studies (CRES) Eisenbahn-
straße 56
D-79098 Freiburg
www.steinbeis-cres.de
E-Mail: woelfle@steinbeis-cres.de
Tel: 0761 20755-50

Alle Rechte vorbehalten. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheber-
rechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des CRES unzulässig und strafbar.