

„Breitere Basis“ für den Mietspiegel – oder einfach ein Mietmanipulationsgesetz?

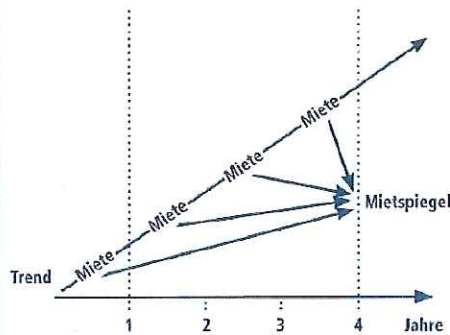
Mit der oben genannten Formulierung haben sich Union und SPD im Koalitionsvertrag auf eine Anpassung der ortsüblichen Vergleichsmiete geeinigt. Was auf den ersten Blick nach statistischer Belastbarkeit klingt, könnte bei genauerer Betrachtung jedoch genau zum Gegenteil werden. Denn geplant ist eine „Verbreiterung“ der Basis durch alte Daten. Diese stellen vor allem in Märkten mit starken Preisentwicklungen ein Problem dar. Denn der Mietzins, der vor zehn Jahren verlangt wurde, würde auch heute wohl kaum vor Gericht als Vergleichsmiete anerkannt werden. Aus statistischer Perspektive könnte man auch formulieren: Durch die ohnehin schon umstrittenen Daten im Mietspiegel wird er durch weitere falsche Daten kaum besser. Eine Anpassung muss politisch also anders motiviert sein.

Was ist konkret geplant? Zur Berechnung des Mietspiegels sollen nach derzeitigen Planungen künftig zehn anstatt den derzeit vier vergangenen Jahren herangezogen werden. Auf den ersten Blick erscheint das Vorhaben sinnvoll. Denn in jeder Region gibt es Teilmärkte, für die in den vergangenen Jahren nur wenige Mietverhältnisse neu abgeschlossen oder verändert wurden. Nur wenige Mietverhältnisse können in diesen Teilmärkten zur Durchschnittsbildung verwendet werden. Gerade wenn eines der Mietverhältnisse dann auch noch untypisch hoch oder niedrig abgeschlossen wurde, erhält es bei der Durchschnittsbildung ein hohes Gewicht. Handelt es sich bei einem von zehn Werten um einen Ausreißer, so geht dieser in Berechnungen eben auch mit einem Gewicht von einem Zehntel ein. In der Statistik gilt üblicherweise die Faustregel, dass ab 30 Werten der Einfluss von Ausreißern, der so genannte Stichprobenfehler, so klein wird, dass er vernachlässigbar ist.

Gilt dies auch für die geplante Anpassung bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete? Leider nein. Durch eine sich eine dauerhafte Wechselwirkung ergibt, die die Mietentwicklung ziemlich schnell zum Erliegen bringt.

Könnten für Vermieter nicht auch Vorteile entstehen, da sich bei fallenden Preistrends in Teilmärkten außerhalb der Ballungszentren die benannten Effekte umkehren würden? Leider nein. Denn der Mieter wird sich dort an Marktmieten und nicht am (dort höheren) Mietspiegel orientieren.

Verlängerung des Berechnungszeitraums wird die Ausreißerproblematik nicht kleiner. Vielmehr wird die geringe Datenbasis um Werte aus der Vergangenheit ergänzt, die nicht mit den aktuellen Werten vergleichbar sind, insbesondere in Märkten, die durch starke Trends gekennzeichnet sind. Die folgende Abbildung skizziert den benannten Effekt für einen Berechnungszeitraum von vier Jahren mit steigendem Preistrend:



Es lässt sich leicht nachvollziehen, welches Niveau der Mietspiegel auf der Basis von zehn Jahren in diesem Fall erreichen würde, da die Grafik nur nach links unten verlängert werden müsste. Der verlängerte Berechnungszeitraum führt also zu einer Absenkung der Mietspiegel, wenn ein positiver Preistrend in einem Teilmarkt vorliegt.

Welche Auswirkungen ergeben sich konkret für Vermieter? Für bestehende Mietverhältnisse ändert sich zunächst nichts, sodass von politischer Seite nicht ganz zu Unrecht auf Bestandsschutz verwiesen wird. Gerade aber in Verbindung mit weiteren Effekten und Regulierungsmaßnahmen, können sich aber drastische Konsequenzen entwickeln. Denn durch die Mietprelsbremse – aber auch die zuvor bereits bestehenden Kappungsgrenzen – wird die Orientierung für neue Mietverhältnisse nach unten verschoben. Auch langfristig zeigen die Mietrechtsnovellierungen Auswirkungen, die als Zirkelschlussproblem oder Rückkoppelungseffekt bezeichnet werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wirkt sich auf Mietverhältnisse aus und bremst diese. Damit werden genau die Mieten gebremst, die dann wieder Berechnungsgrundlage für die nächste Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete darstellen, sodass

Es lässt sich leicht nachvollziehen, welches Niveau der Mietspiegel auf der Basis von zehn Jahren in diesem Fall erreichen würde, da die Grafik nur nach links unten verlängert werden müsste. Der verlängerte Berechnungszeitraum führt also zu einer Absenkung der Mietspiegel, wenn ein positiver Preistrend in einem Teilmarkt vorliegt.

| Altersklasse | Neubau | | Bestand ab 1949 | | | Bestand bis 1948 | | |
|----------------|--------|--------|-----------------|---------|---------|------------------|--------|---------|
| | gut | mittel | gut | mittel | einfach | gut | mittel | einfach |
| Wohnwert | | | | | | | | |
| 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 € | 0,85 € | 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 vier- und zehnjährigen Bezugszeiträumen

Die aktuellen Konsequenzen für ausgewählte Märkte lassen sich leicht abschätzen, wenn die Mietentwicklung verwendet wird, um daraus einen Mietspiegel mit vier Basisjahren und mit zehn Basisjahren zu berechnen, die folglich gegenübergestellt werden. Die nebenstehende Tabelle zeigt den Differenzbetrag in Euro/m² für ausgewählte Städte und ist dem aktuellen CRES-Gutachten entnommen. Positive Werte in der Tabelle geben an, um wie viel Euro pro Quadratmeter und Monat ein Zehnjahres-

mietspiegel unter dem Vierjahresmietspiegel liegen würde.



GASTBEITRAG >>

von Prof. Dr. Marco Wölfle

Wissenschaftlicher Leiter Center for Real Estate Studies und VWA Business School
www.steinbeis-cres.de