



Center for Real Estate Studies

Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)

CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

CRES | Center for Real Estate Studies

Mietpreisbremse und Immobilienwert - am Beispiel des Markts Hamburg -

CRES Discussion Paper No. 6

Prof. Dr. Marco Wölfle

Ergebnisse im Überblick:

- Die Mietpreisbremse besteht mindestens bis 31.12.2025.
- Ausnahmen für Neubau und Bestandsschutz sollen Anreize zum Neubau aufrechterhalten. Jedoch kommt es in allen Fallkonstellationen zu einer Absenkung der erwarteten Rendite und damit langfristig zur Zurückhaltung auf der Angebotsseite des Marktes.
- Die Bremsung der Mietpreisentwicklung entsteht auf Kosten einer größeren Knappheit. Vermieter werden noch selektiver und werden Mieter mit höherer Bonität gegenüber sozial oder finanziell schwächeren Schichten bevorzugen. Letztere sollten eigentlich von der Mietpreisbremse profitieren.
- Die Mietpreisbremse basiert auf der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit meist auf Werten des Mietspiegels. Der Mietspiegel soll aus Mieten der vergangenen Jahre gebildet werden. Werden Mietentwicklungen „ausgebremst“, bremsen diese wiederum den Mietspiegel und dieser infolge erneut die Mieten. Diese Zirkularität generiert eine doppelte Bremswirkung.
- Neubaumieten übersteigen Bestandsmieten in angespannten Märkten wesentlich und wirken gegen die Bremswirkung im Mietspiegel. Durch zunehmenden Nachfrageüberhang wegen zurückhaltender Investoren, nimmt dieser Effekt zu, erhöht die Preisdifferenz zwischen Neubau und Bestand und hebt manche Wirkungen der Mietpreisbremse auf.
- Viele Vermieter werden nach aktueller Datenlage von der Mietpreisbremse betroffen sein. Während der Anteil der Überschreitungen in den jüngeren Baualtersklassen ab 1978 bereits zwischen 26% und 54% schwankt, nehmen die Überschreitungen besonders in knappen Teilmärkten zu.
- Im Vergleich zur üblichen Mietentwicklung der vergangenen Jahre kommt es durch die Mietpreisbremse nach 20 Jahren zu einem Unterschied in den Quadratmetermieten von 0,76 €/m².
- Vermieter, deren Wohnobjekte in den „gebremsten“ Bereich fallen, verzichten durchschnittlich auf ca. 0,4% der Mietdynamik (weniger Erhöhungspotential). Insbesondere bei geringem Zinsniveau und einer langen Laufzeit der Mietpreisbremse kann dies zu teilweise erheblichen Reduzierungen im Ertragswert der Objekte führen.
- Besteht die Mietpreisbremse tatsächlich für (nur) 10 Jahre, so ist in Bezug auf den Gesamtmarkt Hamburg abhängig vom Zinsniveau mit entgangenen Ertragswerten zwischen 400.000.000 € und 500.000.000 € zu rechnen.
- In der Sachverständigenpraxis ist der Umgang mit der Mietpreisbremse problematisch, da für die Verkehrswertermittlung eine Reihe an Annahmen über künftige Entwicklungen der politischen Rahmenbedingungen getroffen werden müssten.
- Hinzu kommt, dass sich bei einer Wirkung – einschließlich marktlicher Durchsetzbarkeit - der Mietpreisbremse über die Dauer von 5 bis 10 Jahren die Wertdifferenzen in einem Bereich befinden, der den Aufwand einer gesonderten Berücksichtigung im Ertragswertverfahren nicht als verhältnismäßig erscheinen lässt. Der Sachverständige sollte vorerst die weiteren Entwicklungen abwarten.

Die vorliegende Studie richtet den Fokus der Analyse auf die Wirkungen der Mietpreisbremse im bestehenden Rahmen.¹ Die Mietpreisbremse orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete, die nicht selten durch einen Mietspiegel festgelegt wird. Der Fokus der Studie soll auf die Wirkung der Mietpreisbremse gerichtet sein. Technische Problemfelder des Mietspiegels werden im Hinblick auf deren Wirkungen auf die Mietpreisbremse betrachtet. Eine vollumfängliche Auseinandersetzung mit dem Mietspiegel ist jedoch nicht Ziel dieser Studie.

1. Zentrale Wirkungsmechanismen der Mietpreisbremse

Mit Einführung der Mietpreisbremse verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, regional starke Anstiege der Mieten der vergangenen Jahre zu dämpfen, indem Landesregierungen Gebiete als „angespannte Wohnungsmärkte“ ausweisen können. Dort darf die Miete bei Wiedervermietung von Wohnraum die ortsübliche Miete zuzüglich 10% nicht überschreiten.

Landesregierungen können bis zum 31.12.2020 „angespannte Wohnungsmärkte“ für die Dauer von 5 Jahren per Rechtsverordnung ausweisen. Eine wiederholte Anwendung der Rechtsverordnung bis Ende 2020 ist durch das Gesetz nicht ausgeschlossen, so dass nach derzeitiger Rechtslage eine eingeführte Mietpreisbremse mindestens bis 31.12.2025 berücksichtigt werden muss. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass die Tendenz, bereits eingeführte Gesetze und Steuern zurückzunehmen, gering ist. In der vorliegenden Studie werden daher auch Aussagen getroffen und Prognoserechnungen durchgeführt, die über das Jahr 2025 hinausgehen. Investoren, die aufgrund der nunmehr bestehenden Mietpreisregulierung zurückhaltend reagieren, werden wahrscheinlich die Angebotsknappheit, die als Ursache der Mietpreisbremse angeführt wird, eher weiter verknappen und daher eine Verlängerung der Mietpreisbremse oder andere Maßnahmen in der Zukunft notwendig erscheinen lassen.

Der Gesetzgeber lässt auch eine Reihe von Ausnahmen zu. Wesentlich für die Marktteilnehmer und die vorliegende Arbeit sind die Wahrung des Bestandsschutzes und die Nichtanwendung auf Neubau bzw. wesentlich sanierte Objekte.

¹ Grundlage der Untersuchung ist damit nicht die Interpretation des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz, sondern das Wortlaut des beschlossenen Gesetzestextes.

Wichtige Fakten im Überblick:

- Die Mietpreisbremse **gilt nur für Wohnobjekte**.
- Die Landesregierung muss per Rechtsverordnung ein Gebiet als „angespannten Wohnungsmarkt“ ausweisen.
- Rechtsverordnungen können **bis 31.12.2020 in Kraft treten** und dürfen **maximal 5 Jahre wirken**.
- Bei Wiedervermietung darf die Miete **maximal die ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 10%** betragen.
- **Neubau** und wesentlich sanierte Objekte sind **ausgenommen**. Hier wird die Miete weiterhin im Rahmen der bestehenden Gesetze frei am Markt vereinbart.
- Liegt die Miete bereits über der ortsüblichen Vergleichsmiete zzgl. 10%, so muss **keine Anpassung nach unten** erfolgen. Auch dann nicht, wenn ein Mieterwechsel ansteht. Bestehende und neue Mieter bezahlen die bisherige Miete. Anpassungen sind aber erst wieder möglich, wenn die bestehende Miete von der ortsüblichen Vergleichsmiete zzgl. 10% eingeholt ist.
- Die Mietpreisbremse bezieht sich nur auf Wohnraum. Die Vermietung von TG-Stellplätzen, etwaige Mietminderungen oder Umlagen energetischer Sanierungsmaßnahmen sind nicht beeinflusst.

Beispiel 1: Bestandsschutz

Vermieter V hat mit Mieter M bisher eine Miete in Höhe von 12 €/m² vereinbart. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 10 €/m², so dass in „angespannten Wohnungsmärkten“ Wiedervermietungen nur bis zu 11 €/m² zulässig sind. V genießt Bestandsschutz und muss die bestehende Miete nicht nach unten anpassen. Auch mit neuen Mietern darf er weiterhin 12 €/m² vereinbaren. Er darf allerdings neue Mieten nicht über diesem Wert vereinbaren, bis der Mietspiegel 10,91 €/m² überschreitet ($10,91 \times 1,1 = 12$).

Beispiel 2: Bestandsschutz

Vermieter V hat noch eine zweite Wohnung zur Vermietung an M2 vergeben. Hier gilt ebenfalls laut Mietspiegel eine ortsübliche Vergleichsmiete von 10 €/m². Die Wohnung wird für 9,80 €/m² vermietet. Höhere Mieten sind im „angespannten Wohnungsmarkt“ möglich, bis die Miete 11 €/m² erreicht. Weitere Erhöhungen sind erst nach einem Anstieg des Mietspiegels wieder möglich.

Beispiel 3: Neubau

Vermieter V erwirbt nun noch ein Objekt, welches nach dem 1. Oktober 2014 erstellt und seither nicht (auch nicht zu anderen Zwecken wie beispielsweise Gewerbe) genutzt wurde. Bei der erstmaligen Vermietung kann er die Miete entsprechend der Marktlage setzen und erzielt mit 14 €/m² einen Betrag, der deutlich über dem Mietspiegelwert zzgl. 10% liegt. Auch hier sind höhere Mieten erst wieder denkbar, wenn der Mietspiegel zzgl. 10% auf einen Wert von mindestens 14 €/m² angestiegen ist.

Die Mietpreisbremse soll als Instrument zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung dienen. In den Fällen von Beispiel 1 und 3 wird auch genau dieser Effekt eintreten. Vermieter sind zwar nicht gezwungen, Mieten nach unten anzupassen. Steigerungen werden aber auch nicht mehr jenseits der und nur noch selten bis zur Mietspiegelentwicklung möglich sein. Auch in Beispiel 2, in dem die derzeit noch günstige Miete „aufholen“ kann, wird langfristig eine preisliche Obergrenze erreicht.

Grundsätzlich entspricht auch der Mietmarkt dem ökonomischen Marktmodell aus Angebot und Nachfrage. Hier lässt sich zeigen, dass preisliche Obergrenzen nur bedingt ihren Zweck erfüllen und möglicherweise langfristig den Druck sogar noch erhöhen können. Folgende Konsequenzen der Mietpreisbremse lassen sich bereits bei einfacher Überlegung folgern:

- Mieter in bestehenden Mietverhältnissen profitieren durchschnittlich durch geringere Mieterhöhungen.
- Mit dem geringeren Mieterhöhungspotential nimmt für die Vermieter die Vorteilhaftigkeit von Immobilieninvestitionen ab. Bestehende Objekte werden nicht abgerissen, aber die Bereitschaft zu weiteren Investitionen in Bestands- oder Neubauobjekte nimmt ab. Damit wird langfristig die Angebotsknappheit gar gesteigert.
- Bereits kurz- bis mittelfristig werden Vermieter noch wählerischer bei der Auswahl von Mietern. Gerade diejenigen Mieter mit schwacher Bonität, die eigentlich am ehesten von der Mietpreisbremse profitieren sollten, werden es schwerer haben, geeigneten Wohnraum zu finden.
- An vielen Stellen sind bereits jetzt Versuche zur Umgehung der Mietpreisbremse durch Vertragsnebenabreden bekannt. Schattenwirtschaft dehnt sich aus.

Doppelte Bremswirkung

Jenseits der offenkundigen Wirkungsmechanismen wird es zu einer doppelten Bremswirkung kommen. Mieterhöhungen sind in „angespannten Wohnungsmärkten“ an die Entwicklung des Mietspiegels gebunden. Alle möglichen Konstellationen, wie sie in den Beispielen 1 bis 3 aufgezeigt werden, bewirken zumindest zeitweise einen geringeren Anstieg der Mieten. Die mathematische Dynamik ist weniger trivial als auf den ersten Blick erscheint. Der Mietspiegel soll üblicherweise aus den Mieten der vier vergangenen Jahre gebildet werden. Werden jedoch gerade die Mietabschlüsse gebremst, so geht diese Bremswirkung auch auf den Mietspiegel über, der sich nicht mehr mit der bisherigen Wachstumsrate nach oben bewegen kann.

Beispiel 4: Bestandsschutz 2

Vermieter V prüft noch einmal seine Investition in die Wohnung, die zu 12 €/m² vermietet war. Bisher hatte er gehofft, Mieterhöhungen nahe der durchschnittlichen Mietsteigerungsrate von Hamburg (laut Mietspiegel durchschnittlich 1,7% pro Jahr in den vergangenen 16 Jahren) durchführen zu können. Er muss bei 12 €/m² bleiben, bis der Mietspiegel einen Wert von 10,91 €/m² ausweist.

- a) Könnte eine konstante Mietsteigerungsrate von 1,7% pro Jahr erreicht werden, die sich auf den Mietspiegel auswirkt, so dauert es zwischen 5 und 6 Jahren, bis der Mietspiegel auf 10,91 €/m² angestiegen ist und damit das Niveau von Vs Vermietung gerade erreicht. Erst nach einem weiteren Anstieg – also frühestens nach 7 Jahren – sind höhere Mieten denkbar.
- b) Die doppelte Bremswirkung trifft V stärker: Würde die Dynamik der Mietspiegelentwicklung auf 1% pro Jahr zurückgehen, so dauert es wenigstens 9 Jahre, bis der Mietspiegel 10,91 €/m² erreicht.

Die langen Wartezeiten bis höhere Mieten in der Zukunft wieder möglich sind, lassen vermuten, dass die weniger augenscheinliche Auswirkung auf den Mietspiegel deutlich größere Auswirkungen auf den Markt haben könnte, als die mangelnden Erhöhungsmöglichkeiten im Einzelfall.

2. Betroffene Vermieter in Hamburg

Auf Grundlage von Vermietungsinformationen aus Hamburg, die seitens der IMV GmbH über den Zeitraum von Juli 2014 bis Juni 2015 zur Verfügung gestellt wurden (siehe wissenschaftlicher Anhang für weitere Details) wurden Abweichungen der Marktmieten von den entsprechenden Mietspiegelwerten zzgl. 10% bestimmt. Der Hamburger Mietspiegel von 2013 enthält im Wesentlichen Angaben zur Baualtersklasse, Objektgröße und Lage. Die bestehenden Objektinformationen zu den 16.210 Vermietungsangeboten wurden um eine Lagezuteilung ergänzt. Für die 60 möglichen Kombinationen aus Baualtersklasse, Objektgröße und Lage wurden gruppenspezifische Abgleiche zwischen Marktmieten und Mietspiegelwerten durchgeführt. Die Aufschläge in Höhe von 10% wurden einerseits für die Spannenmittelwerte des Mietspiegels und andererseits für die Spannenobergrenzen angewendet. Die folgenden Tabellen geben Auskunft darüber, welcher Anteil der Mietverhältnisse in den jeweiligen Gruppen nach oben von den erlaubten Werten abweicht und damit durch die Mietpreisbremse sowie der damit einhergehenden langen Wartezeit zur Erhöhung der Miete betroffen wäre.

Überschreitungen Mietspiegelmitten + 10% - Anteile in den Altersklassen und Lagen

Gesamtschau		1919 - 1948	1948 - 1960	1961 - 1967	1968 - 1977	1978 - 1993	1994 - 2012
normale Lage	Größe in m ²						
	25 bis unter 41	83%	89%	80%	78%	-	-
	41 bis unter 66	81%	91%	80%	84%	53%	49%
	66 bis unter 91	77%	90%	74%	77%	54%	48%
	ab 91	93%	94%	79%	84%	-	54%

gute Lage	Größe in m ²						
	25 bis unter 41	-	89%	59%	39%	-	-
	41 bis unter 66	80%	93%	80%	38%	26%	32%
	66 bis unter 91	73%	78%	90%	67%	28%	47%
	91 bis unter 131	90%	72%	49%	47%	31%	35%
	ab 131	100%	-	-	-	31%	36%

Die obige Tabelle zeigt, dass die durch Einführung der Mietpreisbremse erlaubten Werte nach den Mietspiegelmitten (zzgl. 10%) in der überwiegenden Mehrheit der bestehenden Mietverhältnisse überschritten wird. Eine erhebliche Anzahl der Mietverhältnisse wird also durch Anwendung der Mietpreisbremse auf Hamburg betroffen sein.

Während der Anteil der Überschreitungen in den jüngeren Baualtersklassen ab 1978 bereits zwischen 26% und 54% schwankt, nehmen die Überschreitungen besonders in knappen Teilmärkten zu. In guter Lage liegen große Wohnungen mit über 131 m² aus der Zeit nach dem ersten Weltkrieg ausnahmslos oberhalb der Mietpreisbremse. Die hier eintretende Wartezeit bis zum Anwachsen des Mietenspiegels in dieser Baualters-, Größen- und Lageklasse wird die Mieten aller Mietverhältnisse einfrieren. Es bleibt fraglich, ob der Gesetzgeber die Mieter dieses Wohnungstyps als Zielgruppe für die Mietpreisbremse vorgesehen hatte.

Besonders in den Randbereichen der Tabelle kommen Problemfelder des Mietenspiegels zum Tragen. Im genannten und anderen knappen Teilmärkten kommt es über einen Vergleichszeitraum hinweg zu weniger neuen Mietverhältnissen als in den „mittleren“ Teilmärkten des Mietenspiegels. Die Entwicklung des Mietenspiegels wird im Randbereich stärkeren Schwankungen unterworfen sein, als in Feldern der Tabelle zu denen vierstellige Zahlen von Mietverträgen vorliegen. Die Orientierung an stark schwankenden Werten zur Steuerung von Preisen mag an dieser Stelle aus Marktperspektive nicht unbedingt vorteilhaft erscheinen.

Die Erkenntnisse zu den Mietenspiegelüberschreitungen werden nicht wesentlich verändert, wenn statt der Spannenmittelwerte die Spannenobergrenzen betrachtet werden. Unabhängig davon, dass der Ansatz der Obergrenzen belastbar begründet werden muss und daher in der Praxis nicht den Regelfall darstellen wird, gilt auch mit diesen höheren Referenzpunkten, dass die überwiegende Mehrheit der Mietverhältnisse die zuvor beispielhaft dargestellten Wartezeiten erfahren wird.

Überschreitungen Mietenspiegelobergrenzen + 10% - Anteile in den Altersklassen und Lagen						
Gesamtschau	1919 - 1948	1948 - 1960	1961 - 1967	1968 - 1977	1978 - 1993	1994 - 2012
normale Lage						
Größe in m²						
25 bis unter 41	75%	78%	27%	29%	-	-
41 bis unter 66	40%	76%	69%	44%	18%	28%
66 bis unter 91	38%	75%	68%	72%	18%	30%
ab 91	82%	79%	40%	74%	-	36%
gute Lage						
Größe in m²						
25 bis unter 41	-	64%	20%	17%	-	-
41 bis unter 66	62%	62%	29%	15%	11%	5%
66 bis unter 91	56%	47%	83%	21%	17%	32%
91 bis unter 131	57%	41%	18%	30%	7%	10%
ab 131	86%	-	-	-	0%	0%

Aktuelle Fakten zu Hamburg kurz zusammengefasst:

- Im Untersuchungszeitraum lagen insgesamt **72% der Mietverhältnisse oberhalb** des Mietspiegelwertes zzgl. 10%.
- Diese künftig gebremsten, **überschreitenden Mieten** betragen durchschnittlich **10,70 €/m²**.
- Die **ungebremste Durchschnittsmiete** betrug im Untersuchungszeitraum **7,86 €/m²**.
- **Neubauvermietungen** erzielten durchschnittlich **14,07 €/m²**.

Die deutlich höheren Mieten im Neubaubereich führen zu zwei Schlussfolgerungen: Erstens wird der deutliche Mietpreisunterschied zwischen Neu- und Altbauten zu einer hohen Gewichtung der Neubauten bei Durchschnittsbildungen führen. Die doppelte Bremswirkung der Mietpreisbremse wird dadurch gelindert. Mit anderen Worten ziehen die Neubaumieten den Mietspiegel nach oben, weil dieser Durchschnittswerte aus allen Mietverhältnissen der vergangenen vier Jahre bildet.

Zweitens entlädt sich bereits heute die Überschussnachfrage in neuen Objekten, da sie aus dem Bestand heraus nicht bedient werden kann. Durch zunehmende Zurückhaltung auf der Anbieterseite wird dieser Effekt gestärkt. Die Differenz zwischen Neubaumieten und Bestandsmieten könnte sie vergrößern und damit auch die mittelfristige Wirkung der Neubauten die Mietspiegelentwicklung.

3. Mietspiegelentwicklung

Seit Bestehen des Mietspiegels werden vom Mieterverein Hamburg Preisveränderungen als durchschnittliche Werte über alle Lagen, Baualtersklassen und Größen hinweg ermittelt. Einschließlich der Werte aus dem Mietspiegel 2013 ergibt sich über den Zeitraum von 16 Jahren eine durchschnittliche jährliche Mietsteigerung von 1,7%. Für die folgenden Berechnungen wird dieser Wert als typische Marktentwicklung angenommen. Werden neue Mietverhältnisse abgeschlossen – die von der Mietpreisbremse ausgenommen sind – ist davon auszugehen, dass sie dieser typischen Marktentwicklung folgen. Auch auf bestehende Mietverhältnisse, die derzeit noch unterhalb der zulässigen Grenze liegen, wird diese Mietentwicklung angewendet.

Wird angenommen, dass Neubaumieten und ungebremste Bestandsmieten den Trend der Vergangenheit gleichmäßig weiterverfolgen, soll eine durchschnittliche Trendanalyse Verwendung finden. Die Entwicklung des Mietspiegels in der Vergangenheit zeigt deutliche Schwankungen.

Bei Prognosen, die aus den Berechnungen gemacht werden, ist zu berücksichtigen, dass in der Realität weiterhin Schwankungen entlang dieser Trendlinie vorkommen werden.

Die getroffene Annahme ist durchaus als vorsichtiges Szenario von Prognoserechnungen zu interpretieren. Werden Preise in Teilmärkten reguliert und führt dies – wie zuvor geschildert – zu Zurückhaltung und mittelfristiger Verknappung des Angebots, so muss sich der Nachfrageüberhang in Teilmärkten entladen, die nicht der Preisregulierung unterworfen sind. Damit ließen sich auch höhere Mietpreissteigerungen bei Neubauten und ungebremsten Mieten rechtfertigen.

Prognosemodell

Die in Abschnitt 2 geschilderten Eckdaten zum Hamburger Mietmarkt werden verwendet, um daraus Prognoserechnungen zur Mietspiegelentwicklung zu bilden. Dazu wird auf alle ungebremsten Bereiche des Mietmarktes die bisherige langfristige Durchschnittsentwicklung angewendet. Das Verhältnis ungebremster zu gebremsten Bestandsmieten von 28%/72% wird annähernd konstant gehalten. Dem Gesetz zur Einführung der Mietpreisbremse liegt die Annahme zugrunde, dass 10% der jährlich abgeschlossenen Mietverträge Neubauten betreffen. Der Zensus 2011 weist hingegen aus, dass der Hamburger Gebäudebestand zum Mai 2011 zu 8,9% aus Gebäuden besteht, die nach der Jahrtausendwende errichtet wurden. Für weitere Berechnungen wird daher ein Gewichtungsanteil von aufgerundet 1% ($8,9\%/11 \text{ Jahre} = 0,81\%/Jahr$) Neubaumieten pro Jahr veranschlagt.

Die Gewichtung von 1%/99% geht einerseits in den Mietspiegel und andererseits in die gebremsten Bestandsmieten ein. Die erstmalige Vermietung von Neubau (im Sinne des Gesetzes) ist zwar von der Mietpreisbremse ausgenommen. Erhöhungen hingegen sind künftig dann nur im Rahmen der Mietpreisbremse zulässig. Neubauten des Vorjahres ergänzen folglich den gebremsten Bestand des Vorjahres, um gemeinsam den gebremsten Bestand des aktuellen Jahres zu bilden.

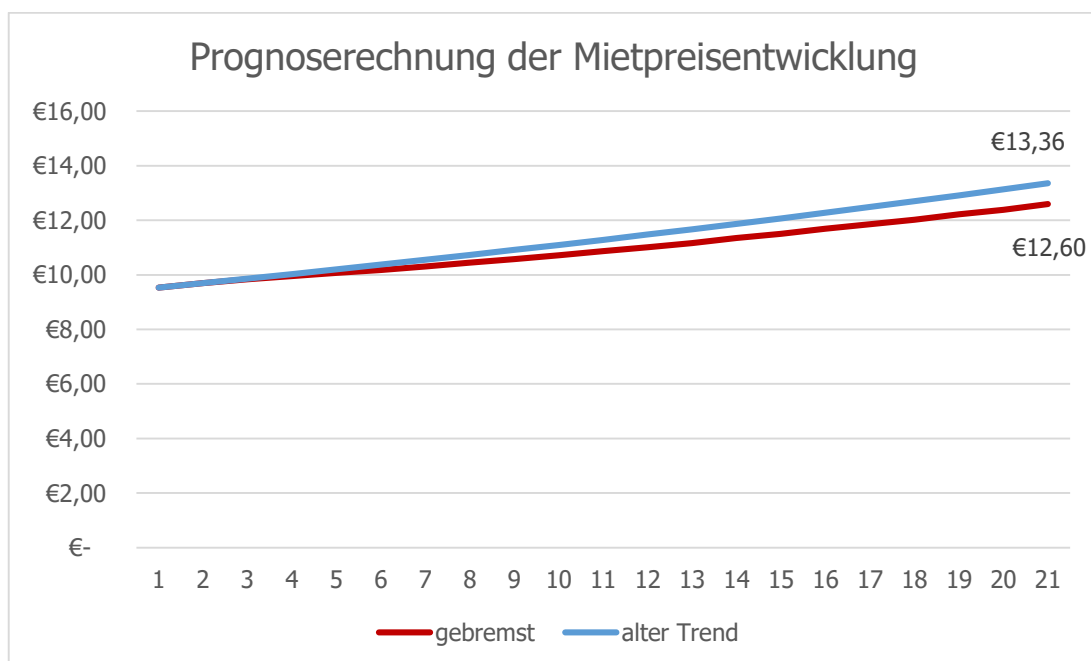
Die genannten Gewichtungsfaktoren werden im Jahr 2015 um die jeweils zugehörigen Durchschnittsmieten ergänzt, um eine gewichtete Durchschnittsmiete zu bilden. Für das Jahr 2015 liegt noch kein Mietspiegel vor. Um einen Startpunkt für die Prognoserechnungen zu erhalten, muss dieser durch Rückrechnung der aktuellen Mieten auf die vorhergehenden vier Jahre bestimmt werden. Dazu wird angenommen, dass die durchschnittliche Mietentwicklung von 1,7%

sich gleichmäßig auf die 3 genannten Kategorien (Neubau, Bestand gebremst und ungebremst) anwenden lässt.

Unter Berücksichtigung aller Gewichtungen ergibt sich damit ein hypothetisches Mietspiegelniveau von 9,54 €/m². Zuzüglich 10% ergäbe sich eine durchschnittliche Obergrenze von 10,49 €/m². Im gebremsten Bestand von 2015, wo durchschnittliche Mieten von 10,70 €/m² erlöst werden, kann vorerst keine Anpassung vorgenommen werden. Dennoch steigt bis 2016 die durchschnittliche gebremste Bestandsmiete auf 10,73 €/m². Dies liegt daran, dass Neubaumieten mit durchschnittlich 14,07 €/m² in den Bestand eingehen. In dieser – wenn auch nur leichten – Erhöhung zeigt sich die leicht lindernde Wirkung auf den doppelten Bremseffekt. Denn für künftige Mietspiegel wird dann eine leicht erhöhte Bestandsmiete von 10,73 €/m² statt 10,70 €/m² verwendet werden müssen.

Werden auf dieser Basis Prognoserechnungen für die kommenden 20 Jahre durchgeführt, so zeigt sich, dass

- die Mietpreisbremse die Preisentwicklung durch stark steigende Neubaumieten nicht aufhalten kann.
- mit der Laufzeit zunehmende Differenzen und damit Renditeeinbußen für Investoren entstehen, die dringend gebraucht würden, um das knappe Angebot auszuweiten.
- nach 20 Jahren eine Differenz von 0,76 €/m² zwischen den beiden Mietverläufen zu erwarten ist.

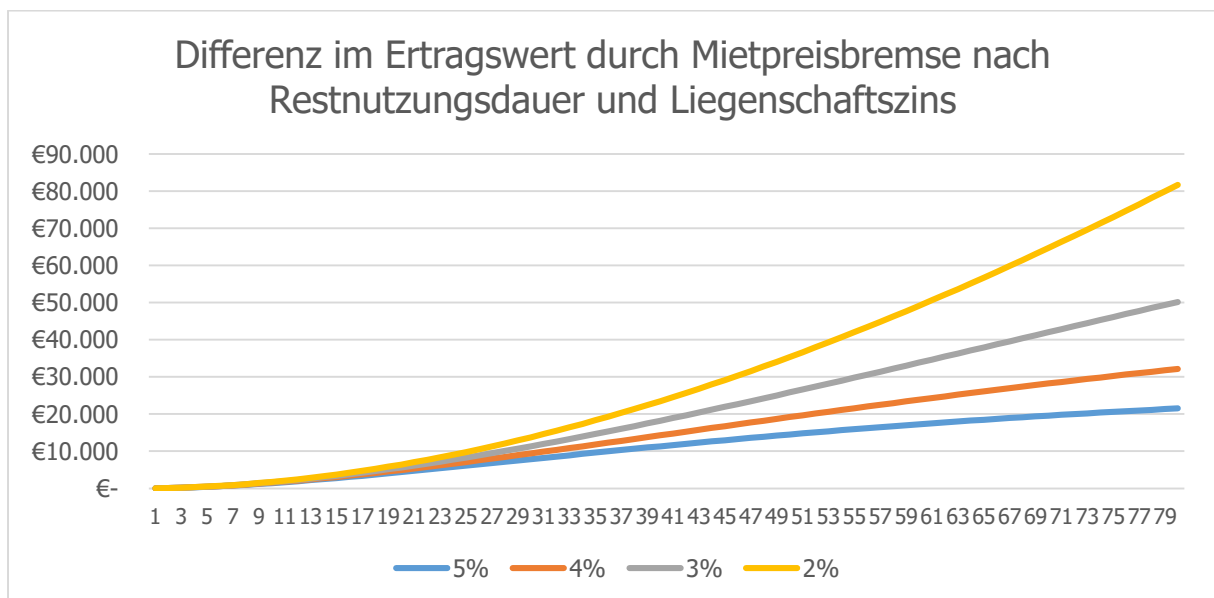


Für den oben dargestellten Zeitraum bleibt die Entwicklung des Mietspiegels 0,3% hinter dem bisherigen Trend von 1,7% zurück. Die genannten Effekte durch Zirkularität und Linderung wegen Neubauwerten, entwickeln sich erst über die Zeit hinweg. Blicke die Mietpreisbremse tatsächlich nur 10 Jahre in Kraft und würde dieser Zeitraum betrachtet, so fiel die Mietpreisentwicklung um 0,4% hinter den bisherigen Trend zurück.

Die einfache Antwort könnte daher lauten: Investoren, die bisher von einer Wertsteigerungsrendite von 1,7% ausgingen, verlieren durchschnittlich 0,4% innerhalb der nächsten 10 Jahre.

4. Perspektive Vermieter

Im Bestand zum Untersuchungszeitraum beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße im gebremsten Bereich 64,5 m². Ausgehend von einer anfänglichen (nunmehr gebremsten) Durchschnittsmiete von 10,70 €/m² kann nun bestimmt werden, auf welche Werte, der durchschnittliche Investor verzichten muss. Dazu besteht die Möglichkeit einer pauschalen Darstellung anhand der durchschnittlichen Entwicklungen, die in Bezug auf den Mietspiegel ermittelt wurden. Daneben kann durch Vergleich der prognostizierten Mietpreise der einzelnen Jahre ein exakterer Vergleich erstellt werden.



Die obige Abbildung enthält die Darstellung der durchschnittlichen Betrachtung, bei der angenommen wird, dass der Vermieter einer durchschnittlichen Wohnung im gebremsten Bereich auf 0,4% Wertänderungsrendite verzichten und statt der bisher erlösten durchschnittlichen Wertsteigerung von 1,7% pro Jahr nur noch 1,3% realisieren kann.

Die Abbildung zeigt einerseits die Differenzen der Ertragswerte für verschiedene Liegenschaftszinssätze von 2% bis 5%. Andererseits ist für jeden Liegenschaftszins dargestellt, wie hoch sich die Differenzen der Ertragswerte mit zunehmender Restnutzungsdauer aufsummieren. Hierfür wurde angenommen, dass die Mietpreisbremse über die gesamte Restnutzungsdauer bestehen bleibt.

Die Abbildung gibt aber dennoch Auskunft darüber, wie sich ein Auslaufen der Mietpreisbremse in 10 Jahren darstellen würde. Hierzu genügt der Blick auf die Wertdifferenzen, die auf der Zeitachse 10 Jahren zugeordnet sind. In diesem Fall schwanken die Differenzen zwischen 1.420,85 € für einen Liegenschaftszins von 5% und 1.734,54 € für 2%. Die großen Unterschiede zwischen einer Restnutzungsdauer von 10 und 80 Jahren werden durch die Zinseszinsseffekte der gegenläufigen Renditen innerhalb der Ertragswerte verursacht. Wirkt die Mietpreisbremse doppelt so lange, kommt es nahezu zu einer Vervierfachung der Differenzen.

Besonders bei niedrigen Zinsen fällt der Verzicht auf 0,4% Wertsteigerungsrendite deutlich ins Gewicht. Bei einem Liegenschaftszins von 2% wächst die Differenz bei der vollen üblichen Restnutzungsdauer eines Objekts auf über 81.000 €. Dieser Verzicht auf Ertragswert erscheint umso dramatischer im Vergleich mit den Kaufpreisen der verwendeten durchschnittlichen Wohnung, die zwischen 200.000 € und 250.000 € liegen dürften.

5. Hochrechnungen Gesamtbestand

Soll nun aus der Einzelperspektive ein Rückschluss auf den Gesamtmarkt gezogen werden, so lassen sich aus den zuvor ermittelten Wertverlusten in Einzelperspektive Hochrechnungen auf den Gesamtbestand berechnen. Zum Zensus 2011 wurden für Hamburg 924.596 Wohnungen gezählt. Davon sind 75,9% Mietwohnungen. Wiederum 58,4% werden durchschnittlich von Privatpersonen vermietet. Ergänzend wurde aus den vorliegenden Mietdaten ermittelt, dass ca. 72% der Mietverhältnisse von der Mietpreisbremse betroffen sind. Daraus ergibt sich, dass rund 295.080 Mietverhältnisse von der Mietpreisbremse betroffen sein werden ($924.596 \times 0,759 \times 0,584 \times 0,72 = 295.079,56$).

Verlust an Ertragswert im Gesamtbestand Hamburg nach Liegenschaftszins				
Laufzeit	5%	4%	3%	2%
10	419.264.845 €	447.548.157 €	478.316.158 €	511.827.735 €

20	1.290.234.970 €	1.460.669.659 €	1.659.397.227 €	1.891.825.130 €
40	3.342.401.191 €	4.212.193.655 €	5.370.336.924 €	6.926.831.270 €
80	6.346.711.358 €	9.491.673.753 €	14.812.458.628 €	24.121.801.882 €

6. Fazit

Die verschiedenen rechnerischen Ansätze der Arbeit haben gezeigt, dass in den Vermieter durch die Mietpreisbremse wesentliche Einbußen in den Ertragswerten erwarten können, je länger die Mietpreisbremse in Kraft ist und je geringer das Zinsniveau für Finanzierungen ist. Soll mit der Mietpreisbremse das Ziel verfolgt werden, Wohnraum günstig zur Verfügung zu stellen, so ist dieses Ziel verfehlt. Eine Bremsung steigender Mieten kann nur erfolgen, wenn dem knappen Angebot entgegen gewirkt wird. Durch die Mietpreisbremse entstehen Anreize, für die Beteiligten, die mittel- bis langfristig zu einer weiteren Verknappung des Angebots und damit möglicherweise weiter steigenden Mieten führen. Eine marktkonforme Lösung des Problems steigender Mieten sollte sich eher an einer Ausweitung der Angebotsseite orientieren.

7. Handlungskonsequenzen für den Sachverständigen

Bei der Umsetzung der Mietpreisbremse für die Verkehrswertermittlung sieht sich der Sachverständige dem Problem gegenüber, dass die Wirkung von (a) subjektiven Kriterien, (b) von sich verändernden Rahmenbedingungen und (c) von möglichen weiteren politischen Maßnahmen abhängt. Soll die Wirkung der Mietpreisbremse für die Gutachtenerstellung angewendet werden, muss er nicht nur Annahmen zu allen diesen Punkten treffen, sondern für den Zeitraum der angenommenen Laufzeit und Wirkung der Mietpreisbremse unterstellen, dass diese auch tatsächlich so auf dem Markt angenommen wird. Im folgenden Schritt wird der Verzicht auf Renditeentwicklung (im Falle eines mit Hamburg vergleichbaren Marktes in Höhe von 0,4%) bei der Ertragswertberechnung entweder in der Entwicklung der Mieten oder im Liegenschaftszins über den angenommenen Zeitraum eingerechnet werden müssen. Nimmt der Sachverständige an, dass die Mietpreisbremse für 80 Jahre eingerechnet werden muss, ergeben sich erhebliche Wertdifferenzen zur unbelasteten Rechnung. Glaubt er an die Belastbarkeit der Aussagen der Regierungskoalition und des Ministeriums, so ist auch ein Auslaufen der Mietpreisbremse nach 5 Jahren denkbar. In diesem Fall lägen die Wertdifferenzen bei Berücksichtigung

der Mietpreisbremse unabhängig vom Liegenschaftszins unter 1.000 € und damit im „Rundungsbereich“, der eine gesonderte Berücksichtigung bei der Gutachtenerstellung vorerst nicht als verhältnismäßig erscheinen lässt.

Nichtsdestotrotz kann daraus nicht abgeleitet werden, dass die Mietpreisbremse keine Wirkung entfalten würde. Denn, gerade wenn sie länger in Kraft bleibt, aufgrund der kurzfristig möglichen Annahme, ihre Wirkung sei unbedeutend, entfaltet sich ihre Wirkung in exponentieller Weise. Der Sachverständige sollte also mit Ablauf des 31.12.2020 das Vorgehensmodell überprüfen.

Wissenschaftlicher Anhang

Auswirkungen der Mietpreisbremse auf Immobilienwerte – am Beispiel der Freien und Hansestadt Hamburg

Zur Erstellung des Reports wurden gängige mathematische und immobilienwirtschaftliche Berechnungsverfahren eingesetzt, die sich teilweise auf externe Datenquellen stützen.

IMV GmbH www.immobilien-marktdaten.de	<ul style="list-style-type: none">• Miet- und Lageinformationen von Juli 2014 bis Juni 2015• Zuordnung von Objektinformationen zu Baualterklassen und Lagekriterien
Mietenspiegel Hamburg www.hamburg.de/mietenspiegel	<ul style="list-style-type: none">• Zuordnung der Objektinformationen und Vergleich mit Mietspiegelwerten• Erstellung von Anteilen gebremster und ungebremsster Mietverhältnisse• Orientierung am aktuellen Mietspiegelwert als Basis für Projektionsrechnungen
Mieterverein Hamburg www.mieterverein-hamburg.de	<ul style="list-style-type: none">• Durchschnittliche Mietdynamik der vergangenen Jahre
Zensus 2011 www.zensus2011.de	<ul style="list-style-type: none">• Aktuelle Informationen zum aktuellen Gebäudebestand und zur Neubautätigkeit

Berechnungen wurden mittels üblicher Wertermittlungsverfahren aus der Immobilienwirtschaft – insbesondere das Ertragswertverfahren – durchgeführt. Hierbei wurden übliche Annahmen der Wertermittlung unterstellt, um Differenzen in Ertragswerten zu ermitteln.

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.



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.



Der Forschungsverband für Immobilien-, Hypotheken- und Baurecht e.V. erteilt Forschungsaufträge an staatliche und private Institute für seine Fachgebiete. Es war deshalb naheliegend, für die in der Öffentlichkeit sehr umstrittene neue Mietpreisbremse eine aktuelle Studie in Auftrag zu geben. Die interessierte Öffentlichkeit erhält somit

die Möglichkeit, die Auswirkungen dieses Markteingriffes richtig einzuordnen und zu erkennen, welche Wirkung die Mietpreisbremse auf den Immobilienmarkt und die Immobilienwerte haben kann.

Das „CRES“ Center of Real Estate Studies und die „DIA“ Deutsche Immobilien Akademie haben sich dieser Aufgabe angenommen und Herr Prof. Dr. Wölfle diese Ausarbeitung übertragen. Das vorliegende Ergebnis veröffentlichen wir hiermit und stellen es gern unseren Mitgliedern und der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung.

Berlin, am 20.10.2015

gez. Forschungsverband

Ihr Ansprechpartner:

Prof. Dr. Marco Wölfle
Wissenschaftlicher Leiter

Center for Real Estate Studies (CRES)
Eisenbahnstraße 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 Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des CRES unzulässig und strafbar.