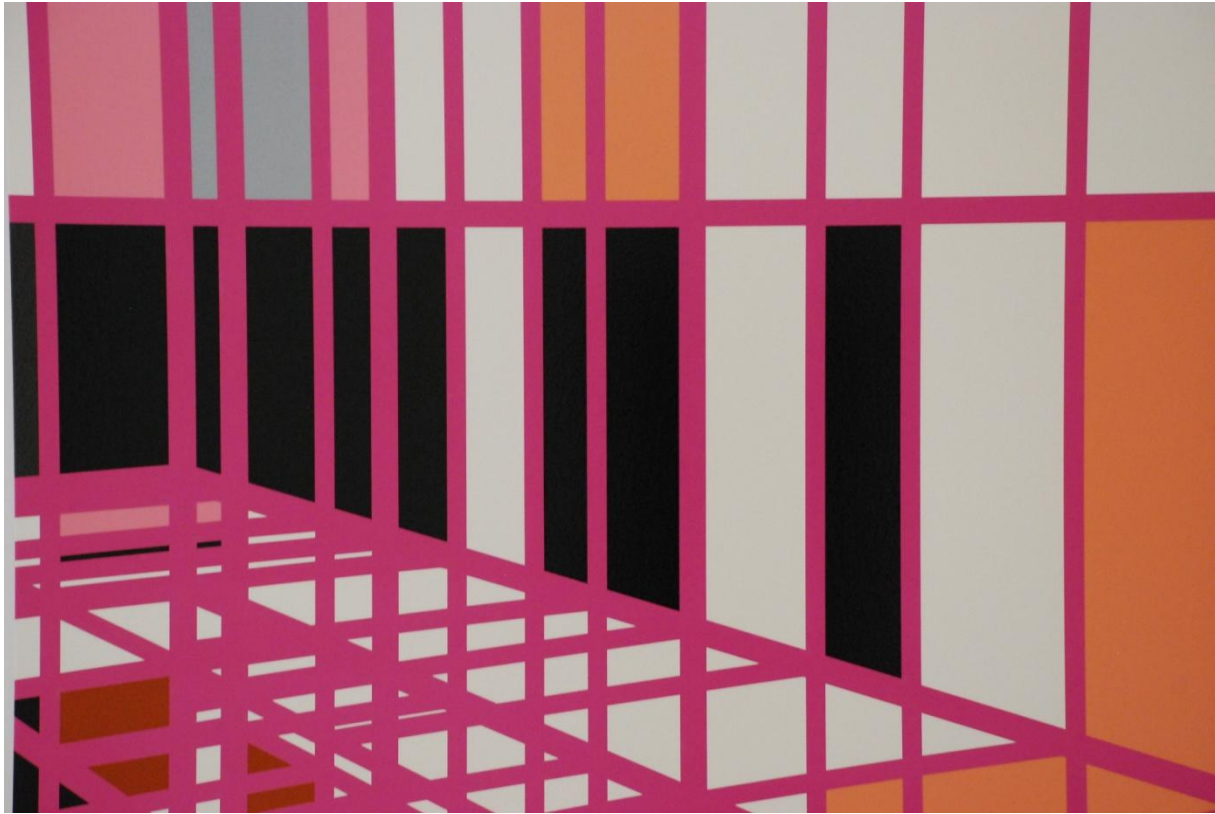


Neuer Stuttgarter Mietspiegel für 2013/2014

Ein Zerrspiegel mit großen blinden Flecken?



24.12.2012

© Sachverständigenbüro Herbert Brenner, Filderstadt

0 BGH Urteil: Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel

In begrüßenswert deutlicher Sprache stellt der BGH vor kurzem in seinem Urteil¹ die Praxis der teilweisen bedenkenlosen Verwendung eines „qualifizierten“ Mietspiegels an den Pranger.

Nach meiner Kenntnis hat sich bislang noch niemand so richtig und eingehend mit der in vielen Mietspiegeln gegebenen Darstellung: - einfach, übersichtlich und für jedermann leicht verwendbar – und den gesetzlichen Anforderungen an einen Mietspiegel: - nach anerkannten, (mathematisch-statistischen) wissenschaftlichen Grundsätzen – befasst.

Dabei liegt es auf der Hand, dass der verständliche Wunsch nach einfacher Darstellung und leichter Verwendung immer im Widerspruch zu den gesetzlichen Anforderungen stehen wird.

Daher ist es für einen qualifizierten Mietspiegel ein unverzichtbares Erfordernis, dass die Grundlage der Datenerhebung sowie der Datenauswertung mit ihren jeweiligen statistischen Erkenntnissen dokumentiert dargestellt wird. (Siehe dazu Broschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen).

Der Stuttgarter Mietspiegel für 2013 und 2014 enthält – wie auch in den Vorjahren – keinerlei Angaben zu diesem Erfordernis. Lediglich in einer Pressemitteilung aus Anlass der Veröffentlichung, und auf der Internetseite der Stadt Stuttgart, lassen sich einige wenige Informationen finden. Diese Informationen jedoch sind zum Einen, schnell vergessen und zum anderen insgesamt nicht geeignet, die Plausibilität im Aufbau des Mietspiegels nach mathematisch-wissenschaftliche Grundsätzen zu überprüfen.

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei lediglich um Informationen zum Preisanstieg der Mieten im Vergleich zum alten Mietspiegel.

1 Mietanstieg jetzt amtlich bestätigt

Genau mit dieser Überschrift wird der neue Mietspiegel Stuttgart für 2013/2014 im Immobilienbrief Stuttgart vom 18.12.2012 in Auszügen vorgestellt. Auch auf der Internetseite der Stadt Stuttgart lassen sich folgende Auswertungen finden.

¹ Quelle: BGH, Urteil vom 21.11.2012 – VIII ZR 46/12

Anstieg des Mietspiegelniveaus* zwischen April 2010 und April 2012 nach Baujahreskategorien				
Baujahr	Kaltmiete 2010 (in Euro/m ²)	Kaltmiete 2012 (in Euro/m ²)	Mietenstieg (in %)	Wohnungsanteil (in %)
Vor 1975	7,02	7,44	6,0	86
1975 – 1984	7,85	8,19	4,2	5
1984 - 1994	8,40	8,64	2,9	4
1995 - 2004	8,80	8,98	2,1	3
2005 – 2012**	9,22	9,48	2,7	2
Insgesamt	7,21	7,61	5,5	100

* Nur „mietspiegelrelevante“ Fälle (Wohnungen im freien Wohnungsmarkt mit 30 oder mehr Quadratmetern Wohnfläche, die seit April 2008 neu vermietet wurden oder bei denen die Miete angepasst wurde)

** Diese Baujahreskategorie wurde im Mietspiegel 2013/2014 im Vergleich zu seinem Vorgänger um die Baujahre 2011 und 2012 erweitert

Tabelle 1: Mietanstiege nach Baujahreskategorien

(Quelle: Immobilienbrief Stuttgart vom 18.12.2012, Seite 2; Internetseite Stadt Stuttgart)

Dazu wird außerdem noch groß darauf hingewiesen, dass:

- mit einem Wohnungsanteil von 86 Prozent die Baujahre vor 1975 mit weitem Abstand dominieren und,
- dass genau hier der Anstieg mit 6 Prozent auf eine durchschnittliche Kaltmiete von 7,44 € am stärksten war.

Dieser 6 %-ige Mietanstieg – in zwei Jahren - bezieht sich ausdrücklich auf die Baujahreskategorie **vor 1975**. Er liegt damit sehr deutlich über dem Preisanstieg der allgemeinen Verbraucherpreise des gleichen Zeitraums in Baden-Württemberg von nur 1,8 %. Ebenfalls sehr deutlich über dem Anstieg der Netto-Kalt-Mieten in Baden-Württemberg von (nur) 2,2 % desselben Zeitraums.

Nun ist natürlich nicht zu übersehen, dass die Datenreihen der gezahlten Mieten des statistischen Landesamtes grundsätzlich nicht mit den Datenreihen eines gesetzlichen Mietspiegels vergleichbar sind. Dennoch besagt dieser gewaltige Unterschied der Preisentwicklungen, dass letztlich die Preis-

Neuer Stuttgart Mietspiegel für 2013/2014

entwicklung der Mieten – im Rest Baden-Württemberg ohne Stuttgart – noch etwas niedriger als 2,2 % ausgefallen sein müssen.

Dem aufmerksamen Leser dieser Analyse sollte dabei nicht entgehen, dass sich dieser 6%ige Mietanstieg nur auf das niedrigste Preisniveau der Baujahreskategorie vor 1975 bezieht. In allen anderen Baujahresklassierungen fällt der gemessene Mietanstieg deutlich niedriger aus.

1.1 Aufbau des Mietspiegels und Tabellenteil

Der Tabellenteil der Mieten beschränkt sich – wie auch in den Vorjahren – auf eine Klassierung der in der Datenerhebung gesammelten Daten nach **Baujahren** und **Wohnfläche**.

Die weiteren, harten und wertbestimmenden Kriterien – wie **Lage, Ausstattung und Beschaffenheit** – sind nicht klassiert und lediglich mittels einer Art „Punktliste“ aus der Wohnlagen- und Ausstattungskategorie im Tabellenteil ablesbar tabelliert.

Darüberhinaus enthält der Mietspiegel keinerlei Differenzierung nach **Art** der Wohnung (z.B. 1-,2-,3-Wohnung, usw.). Ebenso auch keinerlei Differenzierung nach Objektart (z.B. der Parteienanzahl im Haus, in einer Wohnanlage oder in einem Hochhaus) der Wohnung.

Hinsichtlich der ebenfalls - in hohem Maße - wertbestimmenden Kriterien zusätzlicher Ausstattungsmerkmale, wie z.B. vorhandene/nicht vorhandene Stellplatzmöglichkeiten, Aufzug und Einrichtung mit einer Einbauküche enthält der Mietspiegel Stuttgart keinerlei nachvollziehbare statistische Auswertung.

Der Aufbau des Mietspiegels Stuttgart, in seiner differenzierenden Auswertung – allein auf zwei preisbestimmende Kriterien – abgestellt, bedarf jedoch auch dazu einer kritischen Betrachtung.

2 Wahl der Baujahresklassen

Aus nachvollziehbaren Gründen der Übersichtlichkeit und der einfachen Verwendung besteht hierzu die Klassierung des Mietspiegels Stuttgart lediglich aus fünf Baujahreskategorien mit dazu jeweils gegebenem Häufigkeitsanteil. Zunächst also das ganz normale Procedere für eine Datenauswertung eines nach Häufigkeitsanteilen gewogenen Mittelwerts.

Diese fünf Baujahreskategorien verteilen sich mit einem verhältnismäßig geringen Häufigkeitsanteil von mageren 14 % auf vier differenzierte Baujahresklassen ab dem Baujahr 1975 bis 2012. Der beachtlich große Rest – von 86 % - ist dagegen in einen nicht mehr differenzierten Topf der Baujahre vor 1975 geworfen. Siehe detaillierte Darstellung in nachfolgendem Diagramm 1.

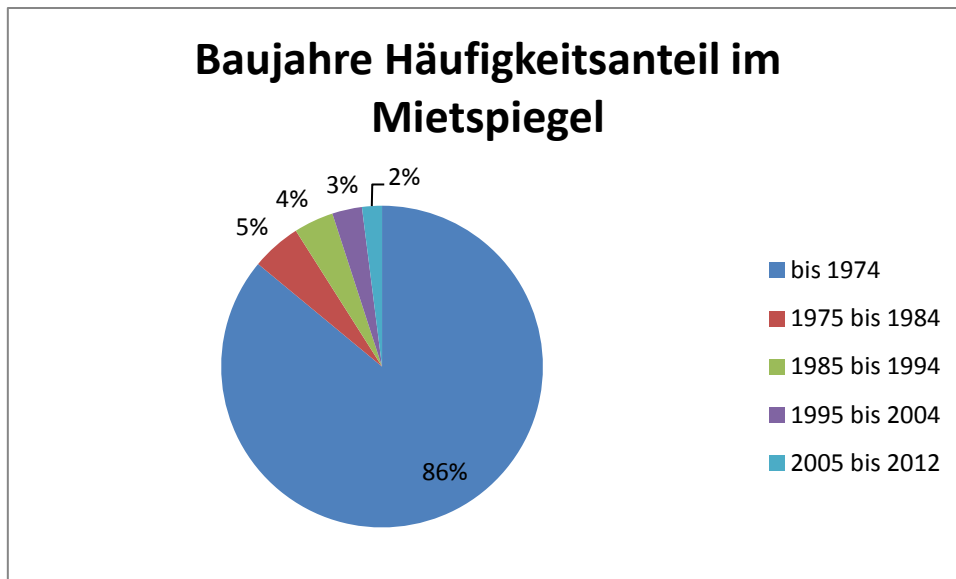


Diagramm 1: Häufigkeitsverteilung nach Baujahresklassen im Stuttgarter Mietspiegel

Die Klassierung in fünf – unterschiedliche – Baujahreskategorien verteilen sich auf einen Häufigkeitsanteil von 86 % auf die Baujahreskategorie vor 1975, während die vier weiteren Baujahreskategorien jeweils nur einen Häufigkeitsanteil von 5%, 4 %, 3 % und 2 % haben.

Woran also – unter anderem - der Stuttgarter Mietspiegel krankt, ist schon aus dieser ersten Betrachtung nicht mehr zu übersehen.

Eine nachvollziehbare Dokumentation zur Plausibilität und Überprüfung der getroffenen Klassierung enthält der Mietspiegel nicht. Sie kann anderweitig auch nur auf Basis einer umfassenden Datensammlung von Vergleichsmieten durchgeführt werden.

3.1 *Mieten nach Baujahre*

Nachdem der Stuttgarter Mietspiegel nur einen Mittelwert für die Baujahreskategorie vor 1975 ausweist, sind in einer vergleichenden Gegenüberstellung dazu die gesammelten Mieten nach jeweils gegebenem Baujahr mit diesem Mittelwert des Mietspiegels verglichen.

Zur Klarstellung:

Die nachstehend vergleichende Darstellung in Diagramm 2 beruht auf ca. 1.800 **Neu-Abschlussmieten** aus eigener Datenbank und enthält (noch)keine „Bestandsmietenerhöhung“. Insofern interessiert hier nur die Dynamik des Kurvenverlaufs der Mieten nach differenziert betrachteten Baujahren.

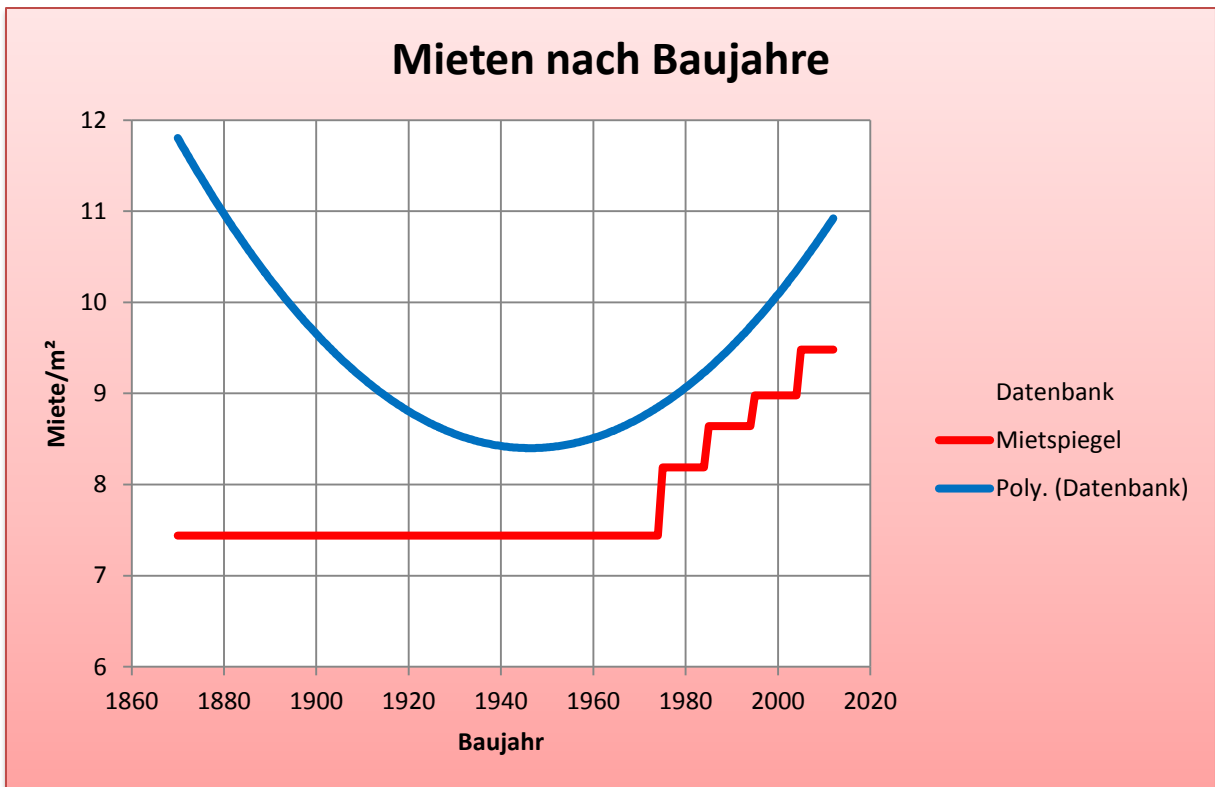


Diagramm 2: Miethöhe nach Baujahre

Das sich hieraus abzeichnende Ergebnis sollte dann doch nachdenklich stimmen:

- Zum einen bewegen sich die baujahresbezogenen Mieten eindeutig in einem konvexen Kurvenverlauf,
- mit monoton fallendem Abschnitt bis zu einem Tief- und Wendepunkt etwa beim Baujahr 1950
- und einem danach wieder monoton ansteigendem Abschnittverlauf.

Der Erkenntnis aus dieser ersten Betrachtung kann und darf man sich nicht verschließen, indem man die Mieten der Baujahre vor 1975 über einen Kamm (Mittelwert) schert.

4 Mieten nach Wohnflächen

Etwas weniger auffallend, aber nicht weniger deutlich, entlarvt der Mietspiegel Stuttgart auch die im Ergebnis fragwürdige Wohnflächendifferenzierung.

Hier wiederum sind ebenfalls fünf Flächenkategorien gewählt. Das absolute Schwergewicht, mit einem Häufigkeitsanteil von 47 %, ist für eine Mietwohnung von größer 70 m² gegeben. D.h.: 53 % der für den Mietspiegel ausgewerteten Wohnungen betreffen die vier Wohnflächenkategorien der „kleinen“ Wohnungen von 30 bis 69 m².

Die tatsächliche Realität am Markt für Wohnraumvermietungen sieht dagegen etwas anders aus. Für die „kleinen“ Wohnungen bis 69 m² beträgt der Anteil der Neu-Abschlussmieten 44 % und der Anteil

der Wohnungen größer als 70 m², ganze 66 %. D.h.: rund 2/3 aller Mieten sind wiederum über einen Kamm – einen Mittelwert – geschert.

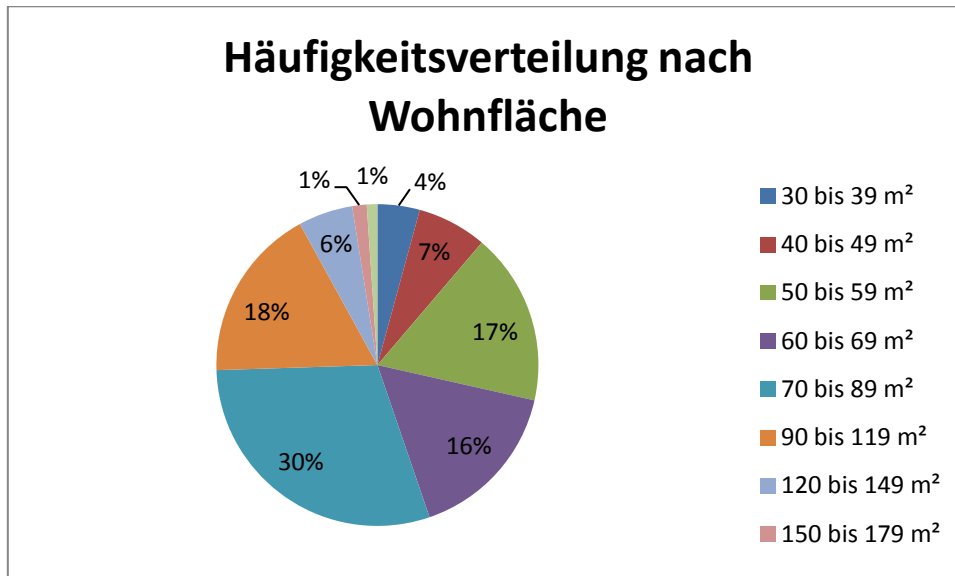


Diagramm 3: Häufigkeitsverteilung nach Wohnflächen im Marktgeschehen

Alleine die Wohnflächenklasse von 70 bis 89 m² hat im realen Marktgeschehen einen signifikanten Häufigkeitsanteil von 30 %. Zusammen mit der weiteren Wohnflächenklasse 90 bis 119 m² mit 18 % ergeben sich insgesamt 48 % - also fast die Hälfte des Marktgeschehens.

Selbst die weiteren Wohnflächenkategorien von 120 bis 179 m² erreichen mit einem Häufigkeitsanteil von 7 % den gleichen Anteil der Wohnflächenklassen des Mietspiegels von 40 bis 49 m².

Auch hier zeigt sich eine ungenügende Differenzierung in der Klassierung der Wohnflächenkategorien. Mit der Folge, dass im tatsächlichen Marktgeschehen ca. 2/3 aller Vermietungen in einen einzigen Topf der Wohnflächenkategorie 70 m² und mehr geworfen wurde. Im Gegensatz zum Mietspiegel, der in dieser Wohnflächenkategorie lediglich einen Häufigkeitsanteil von 47 % misst.

Das tatsächliche Marktgeschehen, mit seinem jeweils gegebenen Häufigkeitsanteil ist nicht überprüfbar. Weder aus einer dazu ohnehin nicht vorliegenden Dokumentation im Mietspiegel, noch aus der Datensammlung in eigener Datenbank.

Dennoch verbleibt die Erkenntnis, dass die im Mietspiegel getroffene Klassierung der Wohnflächen für ca. die Hälfte (oder deutlich mehr) aller Vermietungen ungenügend differenziert ist. Das hat natürlich Auswirkungen auf die Höhe der Miete nach Wohnungsgröße.

4.1 Mieten nach Wohnungsgröße

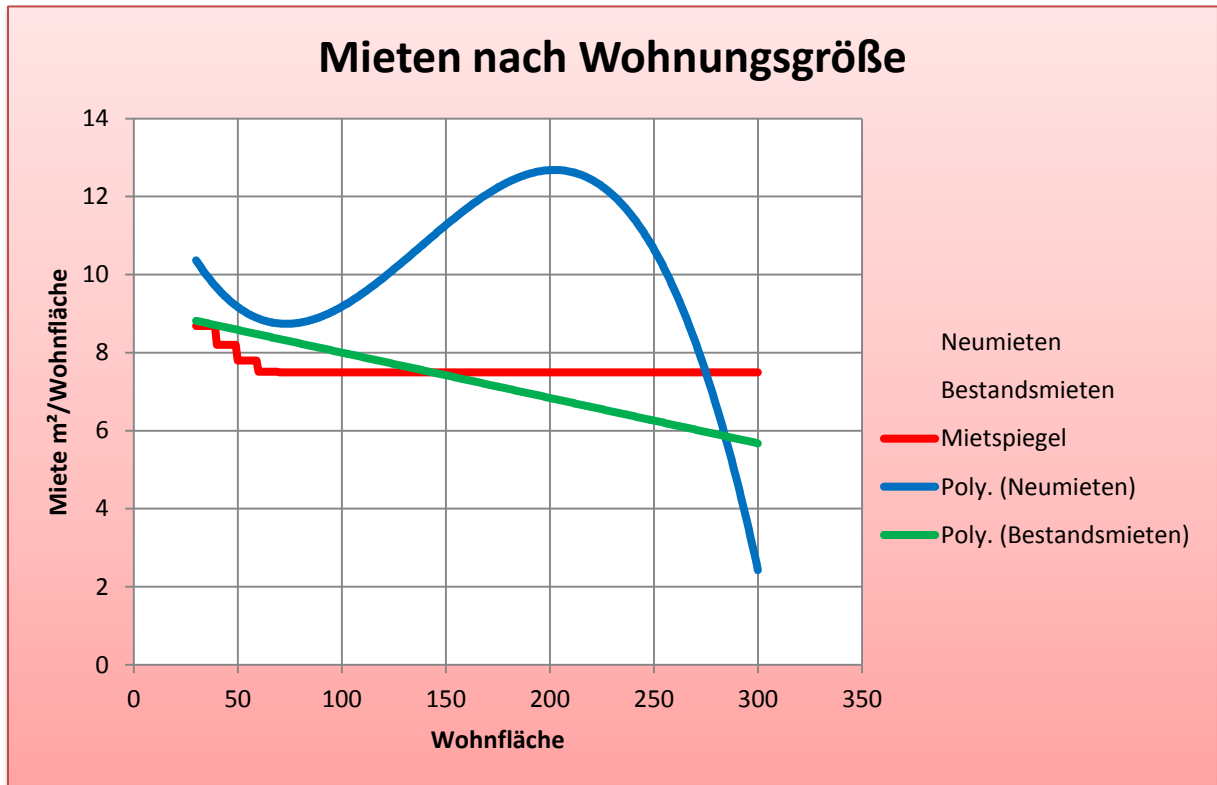


Diagramm 4: Mieten nach Wohnungsgröße

Die bemerkenswerte Erkenntnis aus dieser Darstellung (Diagramm 4) ist, dass die „Stuttgarter Treppen“ im Mietspiegel Stuttgart (rote Linie) genau nur den Teil des Marktgeschehens spiegelt, der tatsächlich auch mit zunehmender Wohnungsgröße, abnehmende Mieten verzeichnet.

Danach aber – und zwar bis zu einer Wohnungsgröße von 200 m² - verzeichnet der Markt mit zunehmender Wohnungsgröße wieder deutlich ansteigende Mieten. Und genau für diesen Häufigkeitsanteil aller Vermietungen ist der Stuttgarter Mietspiegel blind.

Als zusätzliche Information sind in obigem Diagramm auch „Bestandsmieten“ eingebunden. Und zwar aus weiteren 457 Daten zu genannten Mieten aus Verkäufen vermieteter Eigentumswohnungen. Selbstverständlich sind diese Bestandsmieten nicht mit erfolgten Mieterhöhungen zu bestehenden Mietverträgen der Datenerhebungen einer Mietspiegelerstellung gleichzusetzen.

Gleichwohl zeigt sich, dass auch diese sog. Bestandsmieten (anlässlich Wohnungsverkäufe) noch immer höhere Mieten als die Mietspiegelwerte widerspiegeln.

5 Der Mietspiegel in der praktischen Verwendung

Auch der Mietspiegel Stuttgart für die Jahre 2013 und 2014 ist ein sogenannter qualifizierter Mietspiegel. Er enthält demnach die gesetzliche Vermutung, dass die im Mietspiegel genannten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Es ist zu begrüßen, dass der BGH diese gesetzliche Vermutungswirkung überprüfbar untermauert wissen will.

Der bequeme Richter, der bequeme Rechtsanwalt und auch der bequeme Sachverständige sollte sich daher tunlichst der Frage annehmen und sich davon (begründet) überzeugen, ob der als qualifiziert bezeichnete Mietspiegel wirklich nach anerkannten mathematisch-wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist.

Nach allen obigen Ausführungen ist dies sehr wohl überprüfenswert.

Filderstadt, den 18. Januar 2013