Hektik am Markt für Wohnraumvermietungen?

Die (eigene) Datenbank – DAS notwendige Handwerkzeug eines Sachverständigen



19.06.2013 Sachverständigenbüro Herbert Brenner, Filderstadt

Worthülsen und Schlagworte

Ich bin mir (fast) sicher: Nur auf dem Immobilienmarkt, aber sonst auf keinem anderen Wissens- und Arbeitsgebiet, findet so viel Unsinniges, bis hin zu Halbwahrheiten eine derart weite Verbreitung. Angefangen von den Schlagworten wie "Betongold" oder "Flucht in die Sachwerte" bis hin zu inhaltlosen Worthülsen wie "Lage, Lage" bleibt nichts unerwähnt um irgendeine – die eigene Meinung förderliche Absicht – zu begründen.

Dabei ist gerade die letztere Worthülse "Lage, Lage", weil inhaltslos, bestimmt eine der dümmlichsten Schlagworte überhaupt. Jedenfalls ist bislang noch von niemandem gesagt (geschweige denn belegt) **um wieviel** (absolut oder relativ) sich "Lage, Lage" von "Lage, Lage" unterscheidet.

Worthülsen und Schlagworte eignen sich hervorragend für jede Art der Diskussion und man verleiht sich selbst den Anschein eines Wissenden. Somit kann man voll und ganz darauf verzichten, den Wahrheitsbeweis einzelner Schlagworte anzutreten und den Worthülsen endlich einen messbaren Inhalt zu geben.

Sind dann endlich Schlagworte und Worthülsen – dank Medienunterstützung - genügend verbreitet und sozusagen in aller Munde, setzt zwangsläufig und (fast) durchgehend eine hektische Betriebsamkeit ein.

Mietpreisdeckelung

Um dem - so behaupteten – beängstigenden Preisanstieg der Wohnungsmieten wirksam zu begegnen hat man sich sehr schnell eine neue Preisbremse ausgedacht, um unter anderem, die bisherige Mietpreisdeckelung nochmals neu abzusenken. Selbstverständlich nur dort, wo eine akute "Unterversorgung" herrscht und die Wohnungsmieten anscheinend ins uferlose gestiegen sein sollen.

Das Bundesland Bayern glänzt hierbei mit einer ganz besonders hektischen Betriebsamkeit, indem es für die Stadt München eine herabgesetzte "Mietpreisedeckelung" noch vor Inkrafttreten des "neuen Gesetzes" verordnet hat. Andere Bundesländer wollen folgen.

Verwundert reibt man sich die Augen, dass es insbesondere z.B. in Ballungsgebieten in den letzten Jahren zu außerordentlich hohen (nicht mehr bezahlbaren) Verteuerungen bei Wohnraumvermietungen gekommen sein soll. Dumm nur, dass die in Ballungsgebieten fast überall vorhandenen ("qualifizierten") Mietspiegel von dieser Entwicklung wenig oder nichts bemerkt haben (sollen).

Ganz besonders dumm weiter, dass auch (im Bundesland Baden-Württemberg) das Statistische Landesamt diese besorgniserregende Entwicklung der Mieten wohl verschlafen haben muss. Wenn man sich dazu noch vor Augen führt, dass die Mietpreise in der amtlichen Statistik des Landesamtes (aus der Natur der Sache heraus) zwangsläufig einen beachtlichen Anteil sämtlicher Preisbewegungen erfassen, kommt man unweigerlich zu dem Schluss, dass die Preisdynamik der Wohnungsmieten in etwa und weitgehend parallel zu der im Verbraucherpreisindex gemessenen Dynamik verlaufen wird.

In der nachfolgenden Auswertung (Diagramm 1) sieht man diese natürliche Gegebenheit sehr deutlich, wobei zudem die Mietpreisdynamik noch leicht unterhalb der Preisdynamik im Verbraucherpreisindex verläuft.

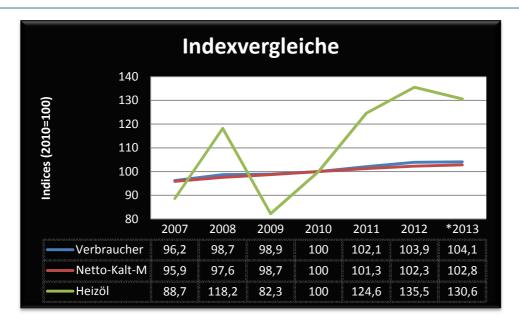


Diagramm 1: Preisdynamik einzelner Indexreihen (Quelle der Auswertung Statistisches Landesamt BW, Basisjahr 2010)

- Für den regionalen Bereich Baden-Württemberg sind die Nettokaltmieten seit 2007(Index 95,9) bis anteilig 2013 (Index 102,8) nur moderat gestiegen. Im geometrischen Mittel um 1, 2 % jährlich und leicht unterhalb der Inflationsrate.
- Auch im Ballungsgebiet Stuttgart misst der qualifizierte Mietspiegel Stuttgart 2013/2014 lediglich einen gesamten Preisanstieg von 5,5 gegenüber dem Mietspiegel 2011/2012 und somit eine durchschnittlich jährliche Veränderung von 2,7 %.
- Aus meiner eigenen Datenbank ermittelt sich ab 2008 bis zum aktuellen Stand dieser Analyse im geometrischen Mittel eine durchschnittliche jährlich Veränderung von 2,5 %.

Sowohl im gesamten regionalen Bereich Baden-Württemberg, wie auch im Ballungsgebiet der Hauptstadt Stuttgart zeigen sich weder Grund noch Notwendigkeit einer hektischen Betriebsamkeit. Dies ist nach gegenwärtigem Stand offizieller Verlautbarungen auch nicht vorgesehen. Gleichwohl empfiehlt sich erst mal eine gründliche Faktenprüfung vorzunehmen und sodann auch verbal abzurüsten.

Faktencheck

Ein – unter anderem - selbsterklärlicher Fakt ist, dass Immobilienpreise und Wohnraummieten in einer mathematisch messbaren Funktion zueinander stehen. Dies ist eine nachgerade uralte Weisheit und jedermann als sogenannte "Maklerformel" wohl bekannt. Es ist dies zwar eine rudimentär und einfach konstruierte Formel; erlaubt aber gerade deshalb auch denkschwachen Meinungsäußerungen eine vorherige kurze Phase zum nachdenken.

In der sogenannten "Maklerformel" ergibt sich der Preis eine Immobilie aus dem "Vielfachen" der (dem Objekt entsprechenden) Jahresmiete. Wer immer also (administrativ) die Höhe der Wohnraummieten nach unten schraubt, verändert (minimiert) damit auch den Preis und den Wert einer Immobilie.

Ist dieser wertverändernde Eingriff in das Eigentum eine eigene und besondere Form einer (administrativen) Enteignung?

Finanzmathematische Kapitalisierung einer Mindermiete

Ein nicht unbeträchtlicher Teil aller Wohnimmobilien werden als "Mietwohnungen" angeschafft und/oder gehalten. Der gegenwärtige und insbesondere zukünftige Mietertrag einer Wohnung ist dabei die Kalkulationsgrundlage der Investitionsentscheidung. Sowohl zur Höhe des Kaufpreises der Immobilie wie auch zur Höhe und Ausgestaltung einer (teilweisen) Fremdfinanzierung über Kreditbanken.

Der (hier nicht diskutierte) gesetzliche Mieterschutz in seinem administrativen Formerfordernis setzt jede zukünftige "Mieterhöhung" in ein zeitliches und zur Erhöhung gedeckeltes Korsett. Dabei ist es insbesondere das zeitliche Korsett einer -erst nach 15 Monaten wieder angepassten Mieterhöhung – die über die gesamte kalkulierte Dauer der Investition nicht eingehalten werden kann. Mir jedenfalls ist in meiner langjährigen Praxis kein Vermieter begegnet, der immer nach 15 Monaten ein Mieterhöhungsverlangen ohne "Zeitverlust" durchführen konnte.

D. h. in aller Regel entsteht im Laufe der Zeit eine – von Periode zu Periode – zunehmende Unterdeckung der "Bestandsmiete" zur "ortsüblichen Vergleichsmiete". Diese (Systemimmanent) angewachsene Unterdeckung kann nur im gesetzlichen Rahmen gemindert oder ausgeglichen werden. D.h. derzeit nur mit einer maximal 20%igen Mieterhöhung in einem Zeitraum von 3 Jahren unter Beachtung der Fristenwahrung zur letzten Mieterhöhung.

Nicht selten ähnelt eine über die Zeit angewachsene Unterdeckung der bestehenden Vertragsmiete zur ortsüblichen Vergleichsmiete dem antiken Paradoxon (Zenon von Elea) im Wettlauf zwischen dem Marathonläufer Achilles und einer Schildkröte. Bis zu einer (derzeit) einmalig möglichen Anpassung von 20 % in drei Jahren ist ganz selbstverständlich die "ortsübliche Vergleichsmiete" weiter angewachsen und zwar – im Ballungsgebiet Stuttgart – möglicherweise um weitere 8,3 %¹.

Für diese danach weiter angewachsene Miete gilt selbstverständlich weiter die maximale Erhöhung in drei Jahren. Für obiges Beispiel kumuliert sich somit eine Unterdeckung von 3 mal 20 % plus 3 mal 8 % auf 84 Prozent einer Jahresmiete. Wer noch den "Zinseszinseffekt" mit einrechnen will, kommt schnell und leicht auf den kapitalisierten Minderwert einer Jahresmiete.

Mit anderen Worten: Das kapitalisierte Problem einer im Laufe der Zeit entstandenen Mietunterdeckung ist schlechterdings und ohne Belastung des Mietvertragsverhältnisses nicht/nur kaum auflösbar. Es kann bestenfalls gemildert werden. In aller Regel und nach aller Erfahrung verbleibt das kapitalisierte Problem einer Mietunterdeckung beim Vermieter und Eigentümer der Immobilie.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Alles oben Geschriebene gilt selbstverständlich nur, wenn auch die in einem Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete zweifelsfrei nach mathematisch-statistischem Regeln und Grundsätzen ermittelt sind. Insbesondere natürlich für die sogenannten qualifizierten Mietspiegel, wobei hier außerdem – nach der zusammenfassenden Broschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau-

1

¹ In Hochrechnung der durchschnittlichen Steigerungsrate des Mietspiegels 203/2014

und Wohnungswesen – die Grundlage der Datenerhebung sowie der Datenauswertung mit ihren jeweiligen statistischen Erkenntnissen dokumentiert dargestellt werden sollen.

Dies sollte, natürlich zum Zwecke der jederzeitigen Überprüfbarkeit, tunlichst im Mietspiegel selbstdargestellt und veröffentlicht sein und nicht nur für die Presse in einer Konferenz aus Anlass der Veröffentlichung. Diesbezüglich werden jedoch potenzielle Verwender von Mietspiegeln (Rechtsanwälte, Richter, Sachverständige, Vermieter und Mieter) mit erklärenden Informationen im Mietspiegel nicht verwöhnt. Aber auch mitwirkende Verbände, wie Haus- und Grundbesitzer- und Mietervereine glänzen hier durch fachliche Abwesenheit.

Mit anderen Worten: Die maßgeblichen statistischen Erkenntnisse aus der Datenerhebung sind und bleiben ein gut gehütetes Geheimnis des Erstellers; allenfalls in mitwirkender Kenntnis der beteiligten Verbände.

So – unter anderem - glänzt beispielsweise der "qualifizierte" Mietspiegel Stuttgart 2013/2014 durch völlige Nichtinformation der zahlenmäßigen Anteile der "Mieterhöhungen auf Bestandsmieten" und der zahlenmäßigen Anteile von "Neuvermietungen". Im nachfolgenden Diagramm 2 ist deshalb aus eigener Datenbank dargestellt, wie sehr gerade auch hierzu eine in sich stimmende Häufigkeitsverteilung gegeben sein muss.

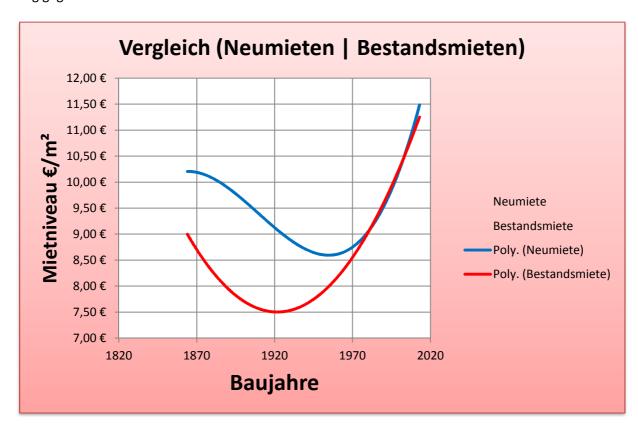


Diagramm 2: Mietniveau Bestandsmieten und Neumieten (Stadtgebiet Stuttgart)

Ab den Baujahren 1970 und später zeigt sich das Phänomen, dass Bestandsmieten und Neumieten ein nahezu gleiches Mietniveau mit nahezu gleicher Dynamik innerhalb der Baujahre aufweisen. Die Baujahre vor 1970 sind dagegen von starken Abweichungen im Mietniveau sowie stark unterschiedlicher Mietdynamik innerhalb der Baujahre geprägt.

Hektik am Markt für Wohnraumvermietungen?

Es muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass die aus eigener Datenbank ausgewerteten "Bestandsmieten" nicht zwingend identisch mit Bestandsmietenerhöhungen eines Mietspiegels gleichgesetzt werden können. Die in eigener Datenbank gesammelten Bestandsmieten sind gezahlte Mieten im Zeitpunkt der Verkaufsabsicht einer Eigentumswohnung. Gleichgültig, ob zuvor eine Mieterhöhung erfolgte oder nicht.

Ungeachtet dieser Unterschiedlichkeit im Modell bleibt gegeben, dass "Bestandsmieten" und sog. "Neumieten" der Wohnimmobilien bis Baujahr 1970, mehr als beachtliche Unterschiede aufweisen. Demzufolge ist es von ausschlaggebender Bedeutung in welcher Häufigkeitsverteilung die im Mietspiegel ausgewiesene Vergleichsmiete ermittelt ist.

Zur Erinnerung sei hier nochmals erwähnt, dass der qualifizierte Mietspiegel Stuttgart zur zugrundeliegenden Häufigkeitsverteilung aus meiner Sicht und nach mathematisch-statistischen Grundregeln nicht als mangelfrei angesehen werden kann:

http://www.wert-brenner.com/marktanalysen/anforderungen-eines-qualifizierten-mietspiegels/

Fazit und Schlussfolgerungen

Es ist, wie es ist. Auch diese Veröffentlichung wird nichts ändern. Oder doch?

Wenn in naher Zukunft in immer mehr Regionen Mietpreisdeckelungen für eine gewisse oder längere Zeit eingeführt werden, werden sicherlich immer mehr Vermieter darauf achten, dass sich keine Unterdeckung zwischen der vereinbarten Vertragsmiete zur örtlichen Vergleichsmiete aufbaut. Es kann erwartet werden, dass Mieterhöhungsverlangen nach einem Jahr plus Wartezeit zukünftig fristnaher erfolgen.

Es kann ebenfalls erwartet werden, dass potentielle Käufer vermieteter Wohnimmobilien gegebene, und schlechterdings nicht aufholbare, Mindermieten im Preis kompensiert wissen wollen.

Schlussendlich wird fachkompetente - und vor allem interessenfreie - Begleitung zu allen Investitionsentscheidungen unverzichtbar. Sei es in Form eines Gutachtens, einer Zwischenbeurteilung oder in Rat gebender Begleitung. Sei es für Verkäufer oder Käufer, oder sei es für Vermieter oder Mieter.

Selbst ein aufwändiges und teures Gutachten ist am Schluss immer noch billiger als der eigene Fehler oder fachfernen Schlagworten und inhaltslosen Worthülsen zu vertrauen.

Filderstadt, am 19.06.2013