
Ermittlung der Differenz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Kostenmiete

Dokumentation der im Auftrag der Stadt Biberach a. d. Riß durchgeführten Berechnungen



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing bei Regensburg

Ermittlung der Differenz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Kostenmiete

Dokumentation der im Auftrag der Stadt Biberach a. d. Riß durchgeführten Berechnungen

Projektleitung:

Dr. Bernhard Schmidt

Mai 2009

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Waltenhofen 2

93161 Sinzing b. Regensburg

Tel: 0941/380700

Fax: 0941/380720

e-mail: ema-institut.de@ema-institut.de

www.ema-institut.de

Inhaltsverzeichnis

1 PROBLEMSTELLUNG	4
2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN	4
3 ERHEBUNG DER DATEN	5
4 STATISTISCHE AUSWERTUNG DER DATEN UND ERGEBNISSE	5
4.1 DER METHODISCHE ANSATZ.....	5
4.2 ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS BEI DER KOSTENMIETE	6
4.3 ERMITTLUNG VON INDIVIDUELLEN KORREKTURFAKTOREN AUF DER EBENE VON WIRTSCHAFTSEINHEITEN.....	7
4.4 ERMITTLUNG DER KOSTENMIETE PRO WOHNUNG AUF DER BASIS DES MIETSPIEGELS.....	9
4.5 ZUSAMMENFASSUNG	9
4.6 BERECHNUNGSBEISPIELE.....	10
5 BERECHNUNG EINES EINHEITLICHEN DIFFERENZBETRAGS ZWISCHEN KOSTENMIETE UND ORTSÜBLICHER VERGLEICHSMIETE AUF DIE LANGE FRIST	12

1 Problemstellung

Ab dem Jahr 2009 gilt die bisherige Kostenmiete als vertraglich vereinbarte Miete. Damit ist eine Umstellung der bisherigen Kostenmiete auf bzw. Anpassung an das ortsübliche Vergleichsmietensystem herzustellen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in Biberach durch den aktuellen Mietspiegel wiedergegeben. Die Aufgabenstellung lautet somit, eine Formel zu entwickeln, die darstellt, welche Beziehung zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und den Kostenmieten, insbesondere den Kostenmieten einzelner Wirtschaftseinheiten, besteht.

2 Gesetzliche Grundlagen

Mit Wirkung vom 01.01.2008 ist in Baden-Württemberg das Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen in Kraft getreten. Bestandteil ist auch das Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG). In § 32 (Überleitung der Regelungen über die Kostenmiete und Anwendung des Wohnungsbindungsgesetzes, der Neubaumietenverordnung und der zweiten Berechnungsverordnung) werden die Kommunen zum Erlass einer kommunalen Satzung verpflichtet. Grundlage hierfür ist die Aufhebung der Kostenmiete. Die Gemeinden müssen per Satzung die Differenz zur ortsüblichen Miete festsetzen. Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung ist der 01.01.2009. Es handelt sich hierbei für alle Gemeinden, in denen öffentlich geförderter Wohnraum im 1. Förderweg in der Bindung ist, um eine Pflichtenatzung.

Grundvoraussetzung für die Erstellung dieser Satzung ist die Kenntnis der ortsüblichen Miete (bestenfalls über einen Mietspiegel) sowie der Kostenmiete. Alle Vermieter, die Bestände im 1. Förderweg in der Kommune haben, sind zur Auskunft über die Höhe der individuellen Kostenmiete verpflichtet. Auf der Grundlage einer Datenerhebung nach § 32 (3) Satz 4 LWoFG (Kostenmiete, wohnwertbildende Merkmale, Prüfung § 7 (3) LWoFG) sind die einzelnen Kostenmieten sowie deren Bestandteile zu erfassen und in einem letzten Schritt die erhobenen Daten auszuwerten und in Relation zu den ortsüblichen Vergleichsmieten zu setzen. Dies alles muss auch in genannter Satzung geregelt sein.

Das EMA-Institut, das seit vielen Jahren in ganz Deutschland Mietspiegel erstellt – der Schwerpunkt liegt bei der Erstellung „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB – wurde von der Stadtverwaltung mit der Aufgabe betraut, den oben genannten letzten Schritt vor der Satzungserstellung durchzuführen.

3 Erhebung der Daten

Die Erhebung der Daten im Zusammenhang mit der Kostenmiete wurde von der Stadtverwaltung durchgeführt. Das Ergebnis dieser Erfassung wurde dem EMA-Institut zur Auswertung übermittelt. Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Angaben für jede der 400 Wohnungen, für die bislang die Kostenmiete gilt:

- Aktueller Mietpreis (Kostenmiete)
- Eventuelle Kostenverzichte
- Zuordnung der Wohnungen zu einzelnen Wirtschaftseinheiten
- Wohnfläche jeder Wohnung
- Anzahl der Zimmer
- Ortsübliche Vergleichsmiete nach dem aktuellen Mietspiegel

Die Zuordnung der Wohnungen zu 19 verschiedenen Wohneinheiten wurde durch die Stadtverwaltung überprüft. Eventuelle Kostenverzichte durch Vermieter lagen in Biberach nicht vor und mussten entsprechend im aktuellen Mietpreis nicht berücksichtigt werden.

4 Statistische Auswertung der Daten und Ergebnisse

4.1 Der methodische Ansatz

Die ortsübliche Vergleichsmiete, also die „üblichen Entgelte in einer Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage“ (§ 558 Abs. 2 BGB), werden in Biberach primär durch den aktuellen Mietspiegel repräsentiert. Dieser wird damit als Vergleichsmaßstab bei der Analyse der Kostenmieten in Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete verwendet.

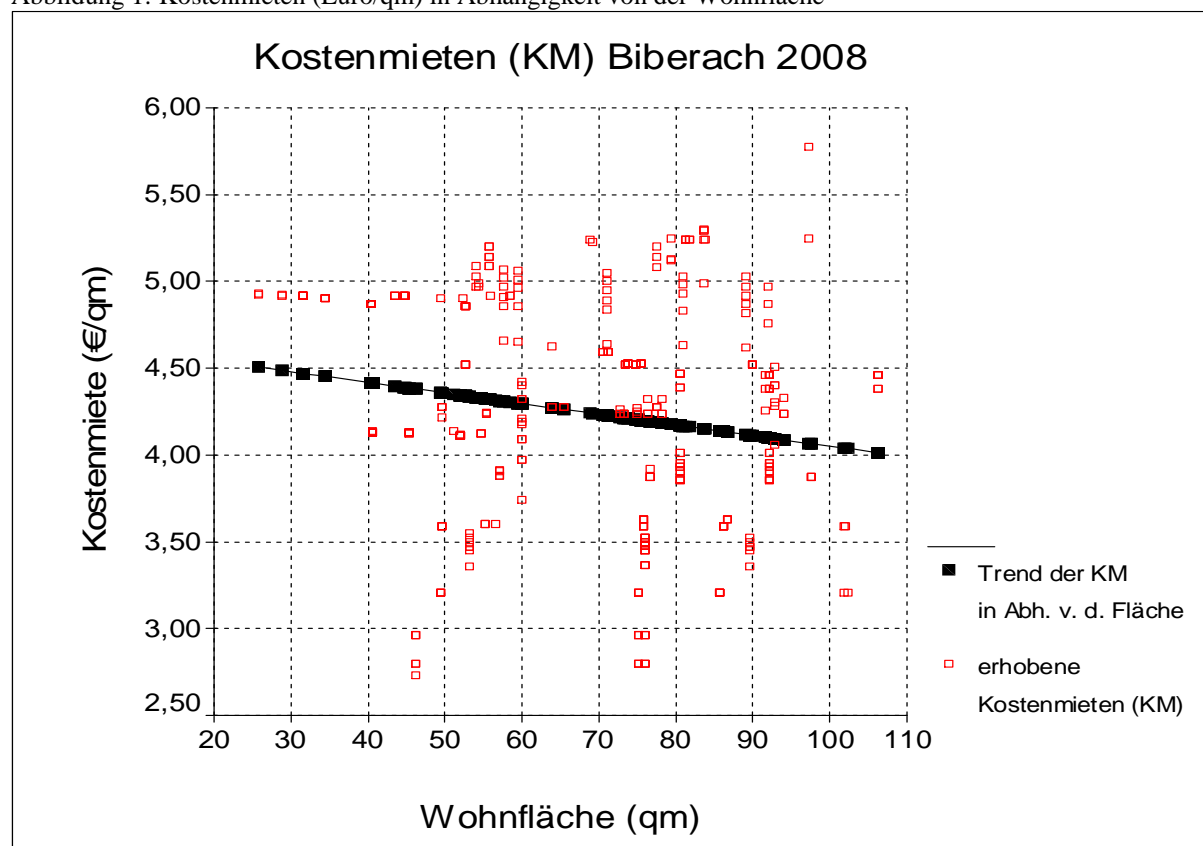
Der Mietspiegel der Stadt Biberach an der Reiß basiert auf einem komplexen System. Es gibt eine Grundtabelle in Abhängigkeit von Wohnlage und Baujahr des Gebäudes. Abweichungen von der Standardausstattung, Zusatzausstattungen, energetische Sanierungsmaßnahmen, Wohnflächenkategorien und Wohnungsarten werden über prozentuale Zu- und Abschläge berücksichtigt. Bei der Datenerhebung wurde für jede Wohnung, für die bislang eine Kostenmiete gezahlt wurde, auch die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem aktuellen Mietspiegel ermittelt. Damit besteht die Möglichkeit, eine Relation zwischen bisheriger Kostenmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete sowohl im Einzelfall als auch pro Wirtschaftseinheit herzustellen. Da die Kostenmieten/qm pro Wirtschaftseinheit meist gleich lauten oder zumindest sehr ähnlich sind und auch die ermittelten ortsüblichen Vergleichsmieten pro Wirtschaftseinheit

nicht sehr stark differieren, ist es sinnvoll, durchschnittliche Abweichungen der Kostenmieten von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro Wirtschaftseinheit zu ermitteln.

4.2 Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus bei der Kostenmiete

Aus empirischen Untersuchungen ist bekannt, dass die Wohnfläche das Wohnwertmerkmal mit dem größten Einfluss auf den Mietpreis ist¹. Um eine Vorstellung von der Höhe der Kostenmieten in Abhängigkeit von der Wohnfläche zu haben, wird in der nächsten Abbildung der regressionsanalytisch ermittelte Zusammenhang zwischen Wohnfläche und Kostenmiete dargestellt.

Abbildung 1: Kostenmieten (Euro/qm) in Abhängigkeit von der Wohnfläche

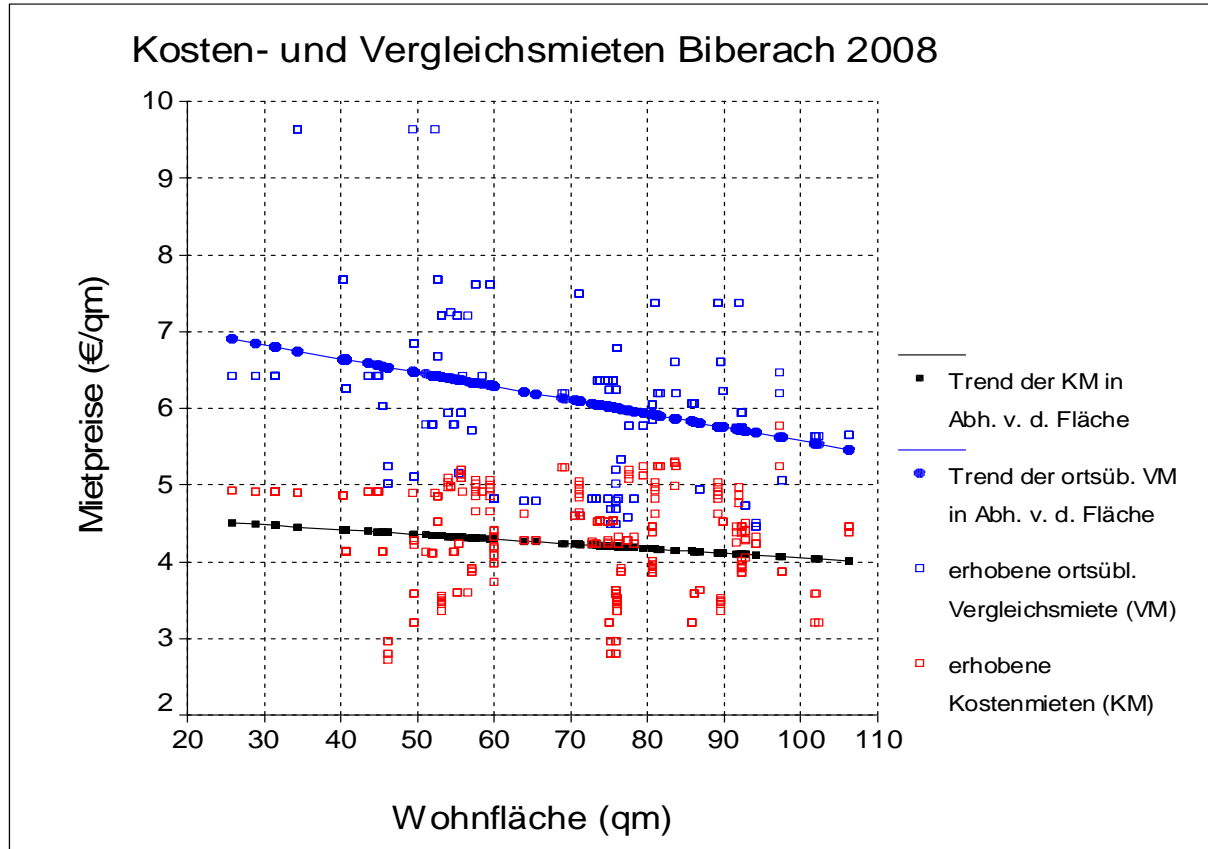


Die durchschnittliche Kostenmiete/qm beläuft sich in Biberach auf 4,22 €/qm. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel, die anhand der für die 400 Wohneinheiten vorliegenden Vergleichsmieten errechnet werden konnten, lautet 6,07 €/qm. Damit liegt die Kostenmiete in Biberach im Schnitt um 30,6 % unter der ortsüblichen Vergleichs-

¹ vgl. z.B. Aigner K, Oberhofer W., Schmidt B., Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/1993, S. 17

miete gemäß Mietspiegel. Die nächste Grafik verdeutlicht diese Differenz anhand der Größe „Wohnfläche“.

Abbildung 2: Kostenmieten und zugehörige ortsübliche Vergleichsmieten (Euro/qm) in Abhängigkeit von der Wohnfläche



4.3 Ermittlung von individuellen Korrekturfaktoren auf der Ebene von Wirtschaftseinheiten

Die tatsächlichen Kostenmieten/qm in einzelnen Wirtschaftseinheiten liegen, wie schon erwähnt, bei den meisten Wohnungen sehr nahe beieinander oder sind gleich hoch. Allerdings weichen die durchschnittlichen Kostenmieten je Wirtschaftseinheit mehr oder weniger stark von dem durchschnittlichen Unterschreitungswert der ortsüblichen Vergleichsmieten in Biberach (30,6 %, siehe oben) ab.

Deshalb ist es anzuraten, bei der Überleitung der Kostenmieten in das ortsübliche Vergleichsmietensystem zumindest übergangsweise eine Abhängigkeit von den Wirtschaftseinheiten beizubehalten, um den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu wahren. Für die vorgenommene Einteilung nach Wirtschaftseinheiten wird deshalb jeweils ein eigener Korrektur-

faktor pro Wirtschaftseinheit errechnet, so dass ausgehend von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro Wirtschaftseinheit, die anhand der Angaben des Vermieters errechnet worden ist, ein individueller Unterschreitungsfaktor pro Wirtschaftseinheit (U-Faktor) errechnet werden konnte (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Durchschnittliche Kosten- und ortsübliche Vergleichsmieten pro Wirtschaftseinheit sowie zugehörige Unterschreitungsfaktoren

Wirtschaftseinheit (WE)	Anzahl der Wohneinheiten pro WE	Durchschn. Kostenmiete pro WE	Durchschn. ortsüb. Vergleichsmiete (VM) pro WE	Durchschn. Unterschreitung der VM (%) pro WE	Durchschn. Unterschreitungsfaktor (U-Faktor) pro WE
1	35	4,91	7,16	31,3	0,687
2	52	4,13	6,08	32,1	0,679
3	11	5,29	6,22	15,0	0,850
4	15	4,30	4,82	10,9	0,891
5	9	2,96	4,72	37,3	0,627
6	9	2,79	4,88	42,8	0,572
7	6	4,59	4,60	0,1	0,900
8	8	3,63	4,98	27,1	0,729
9	16	3,20	6,25	48,7	0,513
10	16	3,59	6,25	42,6	0,574
12	6	5,14	6,82	24,6	0,754
13	12	3,88	5,37	27,7	0,723
14	24	4,25	4,81	11,7	0,883
15	35	3,48	6,88	49,4	0,506
16	24	4,43	5,75	23,0	0,770
17	24	3,92	6,00	34,6	0,654
18	34	4,53	6,38	29,1	0,709
19	46	4,97	6,96	28,6	0,714
20	18	4,21	4,80	12,2	0,878
Summe, Durchschnitt	400	4,22	6,07	30,6	0,694

In der letzten Spalte stehen jeweils die Korrekturfaktoren (U-Faktoren) pro Wirtschaftseinheit. Diese stellen den mittleren Abstand von durchschnittlicher ortsüblicher Vergleichsmiete und durchschnittlicher Kostenmiete pro Wirtschaftseinheit dar. (Anmerkung zu WE 7: Aufgrund der gesetzlichen Vorgabe von mind. 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete wird bei Wirtschaftseinheit 7 der Unterschreitungsfaktor automatisch auf 0,90 festgelegt).

4.4 Ermittlung der Kostenmiete pro Wohnung auf der Basis des Mietspiegels

Damit ergibt sich insgesamt folgender Berechnungsablauf zur Ermittlung einer konkreten „neuen“ Kostenmiete auf der Basis des Mietspiegels bzw. der ortsüblichen Vergleichsmiete:

1. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete/qm (VM) gemäß Mietspiegel für jede ehemalige Kostenmiete/qm (KM).
2. Multiplikation mit dem durchschnittlichen Unterschreitungsfaktor (U-Faktor) aus Tabelle 1

Als Formel:

$$\text{„Neue“ Kostenmiete} \approx \text{VM} * \text{U-Faktor}$$

4.5 Zusammenfassung

- 1) Mit Hilfe der genannten Berechnungsformel kann die aktuelle Kostenmiete pro Wohnung auf der Basis des Mietspiegels berechnet werden.
- 2) Dabei kommen die im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale Baujahr, Wohnlage, Ausstattung, Wohnungsgröße und Wohnungsart ins Spiel. Pro Einzelfall (Wohnung) ergibt sich eine neue Kostenmiete, die im Vergleich zur bisherigen Kostenmiete sowohl nach oben als auch nach unten abweichen kann. In der Summe ergibt sich aber pro Wirtschaftseinheit die gleiche Einnahme für den Vermieter.
- 3) Man kann auf politischer Ebene relativ leicht eingreifen, indem man die Höhe des U-Faktors ändert und z.B. insgesamt gleichmäßig anhebt oder absenkt.
- 4) Wird nunmehr der Mietspiegel angepasst oder aktualisiert, erfolgt damit automatisch eine Anpassung bzw. Aktualisierung der alten Kostenmiete um den selben Faktor, um den sich der Mietspiegel ändert.

Pro Wirtschaftseinheit wird damit vorerst summarisch der aktuelle Abstand der Kostenmiete im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete beibehalten, gleichzeitig wird jedoch das Berechnungssystem, das den Marktmieten in Form der Mietspiegelsystematik innewohnt, auf das bisherige Kostenmietsystem übertragen.

4.6 Berechnungsbeispiele

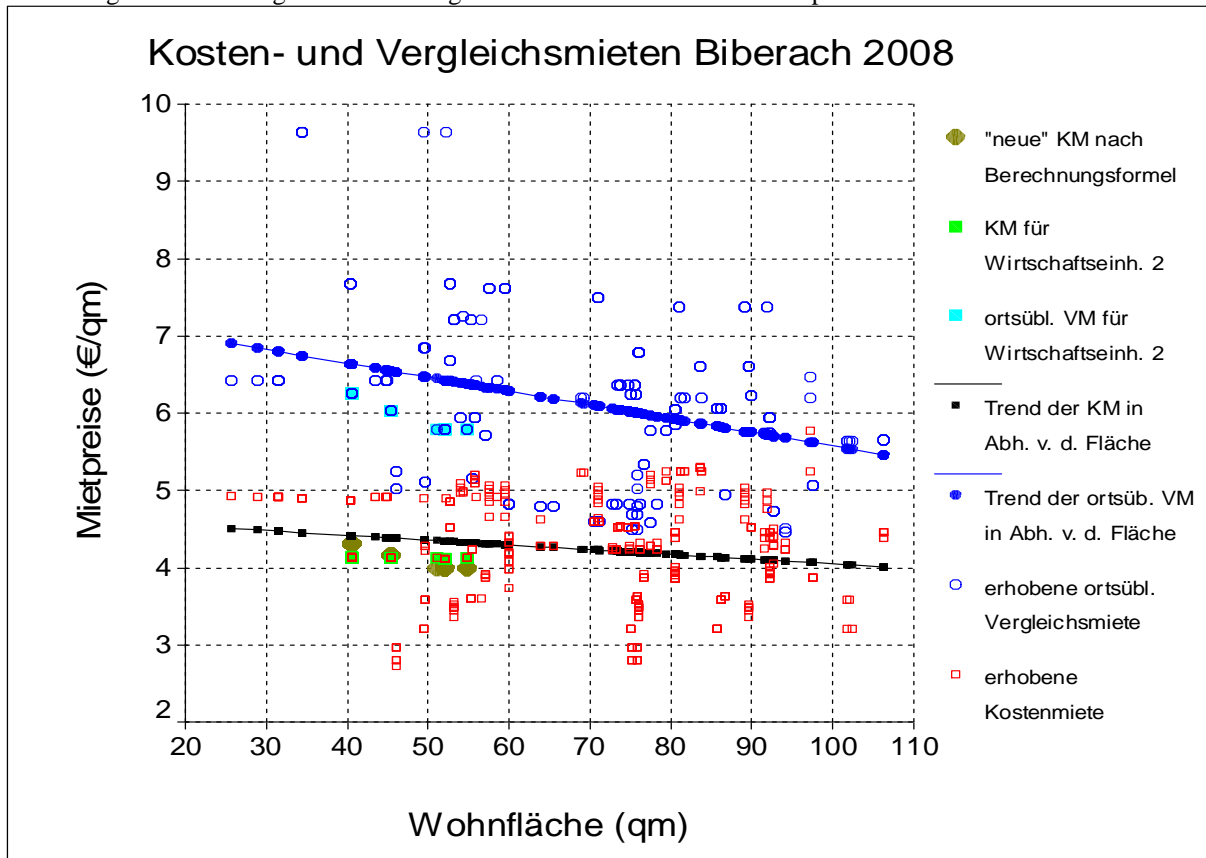
Nachfolgend sind einige zufällig ausgewählte Wohnungen aufgelistet, für die nach der oben angegebenen Formel die Kostenmiete ermittelt wird.

Tabelle 6: Zufällig ausgewählte Beispiele:

Lauf. Nr.	Wirtschaftseinheit	Wohnfl. (qm)	Msp 2008, Vergleichsmiete	U-Faktor	Formel	Ermittelte KM	Tatsächl. KM
23	Gemeinde (WE2)	40,58	6,26	0,679	$6,26 * 0,679$	4,25	4,13
71	Gemeinde (WE2)	52,00	5,80	0,679	$5,80 * 0,679$	3,94	4,11
61	Gemeinde (WE2)	45,43	6,03	0,679	$6,03 * 0,679$	4,09	4,13
91	BGB (WE4)	49,62	5,10	0,891	$5,10 * 0,891$	4,54	4,28
94	BGB (WE4)	63,88	4,80	0,891	$4,80 * 0,891$	4,28	4,28
102	BGB (WE4)	77,45	4,58	0,891	$4,58 * 0,891$	4,08	4,28
259	LBBW (WE15)	76,03	6,78	0,506	$6,78 * 0,506$	3,43	3,47
288	LBBW (WE15)	89,57	6,60	0,506	$6,60 * 0,506$	3,34	3,50
241	LBBW (WE15)	53,18	7,20	0,506	$7,20 * 0,506$	3,64	3,50

Die nachfolgende Abbildung 2 zeigt eine anschauliche Erläuterung der Anwendung dieser Formel. Die hellgrünen Punkte stellen die in einer konkreten Wirtschaftseinheit Nr. 2 bislang gezahlten Kostenmieten für verschiedene Wohnungsgrößen dar. Sie betragen immer nahezu die gleiche Höhe pro qm, nämlich 4,11 bis 4,14 €/qm. Für jede Wohnung dieser Wirtschaftseinheit liegt auch die ortsübliche Vergleichsmiete vor (türkisblaue Punkte). Nach Anwendung des entsprechenden U-Faktors auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergeben sich für die verschiedenen Wohnungen in der Wirtschaftseinheit 2 die neuen "Kostenmieten gemäß Satzung" in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Mietspiegelanwendung als olivgrüne Punkte. Man sieht deutlich den Einfluss der Größe „Wohnfläche“ aus dem Mietspiegel: kleinere Wohnungen liegen etwas über der alten Kostenmiete, größere Wohnungen darunter.

Abbildung 3: Anwendung der Berechnungsformel an einem konkreten Beispiel



5 Berechnung eines einheitlichen Differenzbetrags zwischen Kostenmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete auf die lange Frist

Langfristig wird von vielen Stadtverwaltungen ein Übergang auf wenige Abschlagswerte oder einen einzelnen Obergrenzwert erwägt. Gesetzlich festgelegt ist eine Obergrenze von 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Kommunen können aber anhand der Satzung selbst eine niedrigere Obergrenze bestimmen. Um diesen Übergang zu erleichtern, wurden verschiedene Kennzahlen aus dem Datenmaterial ermittelt. Diese sind nachfolgend angegeben, zur eventuellen späteren Verwendung für einen einheitlichen Abschlagswert gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete:

- Der Mittelwert der von den Eigentümer für die 400 Wohnungen angegebenen ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt: 6,07 €/qm
- Die durchschnittliche Kostenmiete in Biberach 2008 beträgt (berechnet auf der Basis aller Kostenmieten): 4,22 €/qm
- Die durchschnittliche Kostenmiete liegt damit 30,6 % unter dem durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmietenniveau des Mietpiegels, das im Schnitt auf der Basis der 400 Wohnungen ermittelt wurde.

Anhand der vorliegenden Zahlen wird empfohlen, langfristig eine Obergrenze von 25 bis 30 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete festzulegen. Damit liegt man über dem festgestellten tatsächlichen Kostenmietenniveau von 30,6 % unter dem ortsüblichen Vergleichsmietenniveau und räumt folglich den Vermietern einen Preisspielraum nach oben ein, z.B. für Modernisierungsmaßnahmen. Andererseits wird die gesetzlich genannte Obergrenze von 10 % unter dem ortsüblichen Vergleichsmietenniveau nicht ganz vollständig ausgeschöpft, so dass auch weiterhin die Bereitstellung kostengünstigen Wohnraums in Biberach garantiert wird. Damit dürfte sowohl Vermietern als auch Mietern entgegengekommen sein.

Letztendlich ist die Festlegung der Grenzwerte aber eine politische Entscheidung und die ermittelten statistischen Zahlen können nur eine Orientierungshilfe sein.