

Stadt Freiburg im Breisgau · Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen
Postfach, 79095 Freiburg

Amt für Liegenschaften
und Wohnungswesen

Dezernat IV

Adresse: Fährnenbergplatz 4
79098 Freiburg i. Br.
Telefon: 0761 / 201 - 5450
Telefax: 0761 / 201 - 5399
Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: alw@stadt.freiburg.de

29/9 EMA-Institut
für empirische Marktanalysen
Dr. Bernhard Schmidt
Waltenhofen 2
93161 Sinzing

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt
Herr Schmid

Freiburg, den
29.09.2008

Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels 2009

Sehr geehrter Herr Dr. Schmidt,

die Stadt Freiburg hatte im Jahr 2006 das EMA-Institut mit der Neuerstellung des Freiburger Mietspiegels beauftragt. Nachdem der Gemeinderat der Stadt Freiburg den Mietspiegel als sog. qualifizierter Mietspiegel anerkannt hatte, ist dieser seit dem 01.03.2007 in Kraft. Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung am 11.04.2006 beschlossen, die nach § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) notwendige Fortschreibung des Mietspiegels zum 01.01.2009 anhand einer Indexierung durchzuführen. Der zwischen dem EMA-Institut und der Stadt Freiburg abgeschlossene Werkvertrag beinhaltet deshalb auch die zum 01.01.2009 anstehende Indexierung der Mietspiegelwerte.

Sie haben uns im August mitgeteilt, dass Sie im Rahmen einer gegenwärtig laufenden wissenschaftlichen Untersuchung zur Fortschreibung von Mietspiegeln nach der Indexierungsmethode zu wichtigen Erkenntnissen hinsichtlich deren Genauigkeitsgrad gelangt sind, die auch für die Stadt Freiburg Bedeutung haben. Kernpunkt Ihrer Untersuchung ist die Mietpreisentwicklung in drei Städten mit Mietspiegeln (u.a. auch Freiburg), die von dem EMA-Institut erstellt wurden. Dabei werden die Ergebnisse von Mietspiegelerhebungen bzw. deren Fortschreibung mittels Stichproben mit den Ergebnissen einer (nachträglich) durchgeführten Indexfortschreibung verglichen. Sie kommen zu dem Schluss, dass eine Mietspiegelfortschreibung per Index zu wesentlichen Preisverzerrungen führen kann. Eine Fortschreibung mittels Indexierung sei aus Genauigkeitsgründen im Prinzip unverantwortlich.

Öffnungszeiten: Montag 10:30 - 15:00 Uhr, Mittwoch 7:30 - 11:30 Uhr, Donnerstag 8:00 - 11:30 Uhr
Straßenbahn und Bus: Linie 1-3-5 Haltestelle Stadttheater; Linie 10-14-27 Haltestelle Fährnenbergplatz
Sparkasse Freiburg - Nördl. Breisgau: Konto Nr. 201 001 2, BLZ 680 501 01
IBAN DE63 6809 0101 0002 0300 12 - BIC FRSPDE 66XXX

*E-Mail-Adresse nur für
formlose Mitteilungen
ohne elektronische Signatur

Wie Sie wissen, steht nunmehr in Freiburg zum 01.01.2009 eine Fortschreibung des Mietspiegels an. Im Hinblick auf die in der Vergangenheit zu beobachtenden hohe Preissteigerungen für die Lebenshaltung – insbesondere der Entwicklung der Energiekosten im vergangenen Jahr – ist nach Ihren Ausführungen zu befürchten, dass die Fortschreibungsergebnisse anhand des Verbraucherindexes aktuell zu Verzerrungen führt. Andererseits ist bei der Indexfortschreibung nach geltender Gesetzeslage nur der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde zu legen.

In diesem Zusammenhang wären wir daher dankbar, eine Stellungnahme zu folgenden Punkten von Ihnen zu erhalten:

1. Nach den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesministeriums für Verkehr, Bau - und Wohnungswesen bietet sich die Indexfortschreibung an, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Mieten aller Wohnungen in einer Gemeinde sich seit der Erstellung des letzten Mietspiegels im Wesentlichen gleichmäßig entwickelt haben, es also zu keinen größeren strukturellen Veränderungen gekommen ist.

Ebenfalls ist diesen Hinweisen zu entnehmen, dass die Indexfortschreibung ein einfach zu handhabendes und unaufwändiges Verfahren ist, mit dem zwar die Mietenentwicklung nicht überall exakt erfasst werden kann, sich die Abweichungen im Allgemeinen jedoch in solch geringen Größenordnungen bewegen, dass sie in Kauf genommen werden können, wenn man den hohen Aufwand bedenkt, der gegebenenfalls zur Erzielung höherer Genauigkeit erforderlich sein dürfte.

Andererseits wird nach diesen Hinweisen des Bundesministeriums der Anpassung mittels Stichprobe der Vorzug gegeben, wenn Anhaltspunkte für stärkere Abweichungen der örtlichen Mietentwicklung von der bundesweiten Preisentwicklung oder auch für größere strukturelle Veränderungen des örtliche Wohnungsmarktes vorliegen.

Insoweit bitten wir Sie, uns mitzuteilen ob und inwieweit Sie diese Einschätzung teilen. Ferner bitten wir Sie um eine Mitteilung, ob aus Ihrer Fachkenntnis am örtlichen Freiburger Mietwohnungsmarkt Umstände vorliegen, die ein Abweichen von der Indexfortschreibung geboten erscheinen lassen.

2. Gäbe es aus gutachtlicher Sicht differenziertere Möglichkeiten einer Fortschreibung per Indexierung, als die nach der gegenwärtigen Rechtslage bestehende Fortschreibung mit dem Mittel des Lebenshaltungskostenindex? Könnte beispielsweise der Lebenshaltungskostenindex so bereinigt werden, dass energiebezogene Kosten außer Betracht bleiben, weil diese im Regelfall über die Mietnebenkosten die Mieter bereits belasten? Könnte auf einer derar-

- 3 -

tigen Basis noch eine Mietspiegelfortschreibung erfolgen, wenn ja mit welchen Konsequenzen für den Bestand und die Funktion des Mietspiegels?

3. Welche Ergebnisse würde die Anwendung anderer Indizes (z.B. Wohnungsmietenindex Baden-Württemberg) für die Fortschreibung 2009 in Freiburg ergeben ?
4. Welche der bestehenden Möglichkeiten zur Fortschreibung von Mietspiegeln wird nach Ihrer Erfahrung und nach Ihren Erkenntnissen in der Praxis überwiegend angewendet? Kennen Sie Städte, die eine Fortschreibung per Index gewählt haben?
5. Welchen Zeitraum würde eine Fortschreibung an Hand einer Datenstichprobe in Anspruch nehmen und wie wären die finanziellen Auswirkungen für die Stadt Freiburg bei diesem Verfahren.

In Anbetracht der anstehenden Arbeiten für die Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels 2009 wären wir für eine rasche Stellungnahme dankbar. Für Ihre Mitarbeit bedanken wir uns bereits jetzt. Wenn Sie noch weitere Fragen haben, bitte rufen Sie uns an.

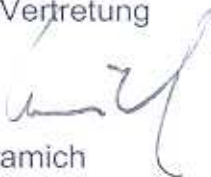
Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

2.
Nachricht dem Bürgermeisteramt Dez. IV
zur Kenntnis.

In Vertretung

Gramich



Eingang

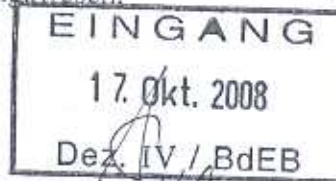
17.10.08



EMA-Institut · Waltenhofen 2 · 93161 Sinzing

An die Stadtverwaltung Freiburg i. Br.,
Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen,
z. H. Herrn Andreas Schmid

Fahnenbergplatz 4
79098 Freiburg



1) Kopie Dez. IV

Sinzing, 13.10.2008

Ihr Schreiben vom 29.09.2008,
Stellungnahme zur Fortschreibung des Mietspiegels 2009

Sehr geehrter Herr Schmid,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 29.09.2008 erhalten Sie die gewünschte Stellungnahme des EMA-Instituts zur Indexfortschreibung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Bernhard Schmidt
(Institutsleitung)

Stellungnahme zu den Anfragen der Stadtverwaltung vom 29.09.2008 zur Indexfortschreibung

Punkt 1:

In der Begründung zum Kabinettsbeschluss der Mietrechtsreform 2001 wird ausgeführt, dass bei der Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels mit dem deutschen Verbraucherpreisindex (VPI) gemäß § 558d Abs. 2 S.1 BGB die ortsübliche Miete mit der Rate der allgemeinen Geldentwertung erhöht wird, so dass der Vermieter eine Realwertsicherung der Miete erhält¹. Dieser Grund sowie die eingesparten Aufwendungen durch die Kommunen sind wesentliche Argumente für den Gesetzgeber gewesen, die Indexanwendung als eine Alternative für die Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels gesetzlich zu verankern.

Schon von Anfang an wurde die Anwendung des bundesdeutschen Verbraucherpreisindex zur Mietspiegelfortschreibung im Hinblick auf die Genauigkeit allerdings mit gemischten Gefühlen betrachtet. Problematisch ist insbesondere, dass sich der im BGB zur Fortschreibung vorgesehene Index aus einem Warenkorb zusammensetzt, der nur teilweise mit dem Wohnungsmarkt und insbesondere den Nettomietpreisen, auf denen Mietspiegel im Allgemeinen beruhen, zu tun hat². Insofern kann die Entwicklung des Verbraucherpreisindex grundsätzlich anders verlaufen als die Entwicklung der Nettomieten in Deutschland³. Dies wird aktuell besonders deutlich in Zeiten des sprunghaften Anstiegs des Ölpreises, der zu einem nicht unerheblichen Teil in den Verbraucherpreisindex einfließt. So kommt es nicht von ungefähr, dass kritische Stimmen behaupten, es werden Äpfel mit Birnen verglichen. Dass ferner die Entwicklung des *deutschen* VPI und die Entwicklung *regionaler* Nettomieten noch stärker differieren kann, ist einleuchtend.

Problematisch ist auch, dass bei einer Indexfortschreibung auch automatisch über alle Mietspiegelfelder hinweg die gleiche Preisentwicklung angenommen und keine Differenzierung nach verschiedenen Marktsegmenten vorgenommen wird⁴.

Der vom Bundesministerium genannte Hinweis, eine Indexfortschreibung dann durchzuführen, wenn der Wohnungsmarkt keine großen strukturellen Veränderungen aufweist, ist nicht sehr hilfreich. Es gibt kaum geeignete Instrumente, um innerhalb kürzerer Zeiträume fundiert festzustellen, welche Veränderungen sich bei den Preisen am Wohnungsmarkt, insbesondere bei den Bestandsmieten und auf verschiedenen Marktsegmenten, ergeben. Den besten Nachweis liefern eben erst wieder Mietspiegel, die auf einer breiten Datenbasis erstellt worden sind.

Das EMA-Institut hat kürzlich in drei deutschen Städten, in denen Mietspiegelfortschreibungen auf der Basis von Stichprobenerhebungen in der Vergangenheit durchgeführt wurden, untersucht, welche Folgen die Anwendung des dt. VPI gehabt hätte. Ergebnis war, dass eine Fortschreibung mit dem VPI überwiegend zu ganz anderen Resultaten führt, als wenn der

¹ Siehe „Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts, abgedruckt z.B. in Rips F.-G./Eisenschmid N., Neues Mietrecht, 2001, 1. Auflage, S. 423

² Der Verbraucherpreisindex setzt sich aktuell (Stand: April 2008) nur zu knapp 31 Prozent aus Preisen zusammen, die aus dem Sektor „Wohnung, Wasser, Strom, Gas usw.“ stammen. Die Wohnungsmieten selbst machen nur rund 21 Prozent aus.

³ Rips F.-G./Eisenschmid N., Neues Mietrecht, 2001, 1. Auflage, S. 211, ebenso Emmerich/Sonnenschein, Miete, § 558d Rn 7, 9. Aufl., 2007

⁴ Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 558c, 558d Rn 85, 9. Aufl., 2007

Mietspiegel auf der Basis einer Stichprobe aktualisiert wird. Für die Stadt Freiburg ergab die rückblickende Analyse, dass bei 2 von 3 Fortschreibungen mittels Indexierung die Mietentwicklung geringer ausgefallen wäre als bei der Fortschreibung mittels Stichprobe.

Zur preislichen Entwicklung des Freiburger Mietwohnungsmarktes nach der Erstellung des Mietspiegels im Jahr 2006 liegen mir leider keine konkreten Informationen vor. Die Erfahrung bei Mietspiegelerstellungen in anderen Städten hat aber gezeigt, dass seit rund 2 bis 3 Jahren grundsätzlich die Preise auf den Wohnungsmärkten nicht so stark angestiegen sind wie der deutsche Verbraucherpreisindex. Insofern kann nur von anderen Kommunen auf Freiburger Verhältnisse geschlossen werden, aber kein differenziertes Urteil zur Freiburger Entwicklung abgegeben werden. Möglicherweise sind lokal ansässige Wohnungsmarktexperten, die in ihrem täglichen Umgang mit Mietpreiserhöhungen zu tun haben, besser in der Lage, eine Bewertung abzugeben.

Punkt 2:

Die Verwendung von anderen Indizes oder von Indexteilen des deutschen Verbraucherpreisindex ist zwar theoretisch und praktisch möglich, man bewegt sich damit aber auf rechtlich ungesichertem Bereich. Auch wenn die Anwendung z.B. regionaler Wohnungsmarkindices oder branchennahe Teile des VPI inhaltlich näher liegen würden, besteht die Gefahr, dass die gerichtliche Überprüfung einer solchen Indexfortschreibung eine Beanstandung zur Folge haben könnte, da die gesetzlichen Voraussetzungen nicht eingehalten wurden. In Kommentaren zur Mietspiegelfortschreibung wird erwähnt, dass nur der explizit im BGB erwähnte dt. VPI verwendet werden darf und dass jede Verwendung eines regionalen Indexes ebenso wie die Verwendung des Mietenindex unzulässig wäre⁵.

Punkt 3:

Die Anwendung des dt. VPI, ausgehend vom Haupterhebungsmonat Juni 2006, würde für den vorgeschriebenen anschließenden 2-Jahres-Zeitraum eine Steigerung aller Freiburger Nettomieten um 5,2 % mit sich bringen. Würde man dagegen den Wohnungsmietenindex Baden-Württembergs zugrunde legen, wäre die Steigerungsrate wesentlich niedriger. Dies sieht man allein an den aktuellen Steigerungsraten in Baden-Württemberg gegenüber dem Jahresdurchschnitt von 2006: Während der VPI von Baden-Württemberg (Basis 2005=100) von 101,7 auf 107,5 im September 2008 anstieg (also um 5,8 Prozentpunkte), stiegen die Wohnungsmieten nur von 101,5 auf 105,0 im gleichen Zeitraum (3,5 Prozentpunkte). Eine Teilanwendung des dt. VPI, bestehend nur aus wohnungsmarktbezogenen Komponenten, käme zu ähnlich niedrigeren Ergebnissen. Jede Anwendung würde aber im Ergebnis zu anderen Fortschreibungswerten im Mietspiegel führen.

Es wäre aber unwissenschaftlich, dass jeweils derjenige Index zur Anwendung kommt, der, nach welchen Kriterien auch immer, gerade am besten passt. Damit würde einer gewissen Willkür Tür und Tor geöffnet. Mit aus diesem Grund hat sich der Gesetzgeber im BGB auf einen fixen Index, nämlich den deutschen VPI, festgelegt.

⁵ z.B. Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 558c, 558d Rn 84, 9. Aufl., 2007

Punkt 4:

Seit der gesetzlichen Einführung des qualifizierten Mietspiegels im September 2001 wird nach unserer Erfahrung bei Fortschreibungen von Mietspiegeln am häufigsten auf eine Indexfortschreibung zurückgegriffen. Eine Stichprobenfortschreibung wird eher selten durchgeführt, zurzeit z.B. in Konstanz.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die jährlichen Steigerungsraten beim VPI in den Jahren 2001 bis 2006 immer nur im Bereich zwischen 1,0 und 1,9 % lagen. Im Vergleich zu den aktuellen hohen Steigerungsraten befand man sich damals im gemäßigten Bereich. Die hohen VPI-Steigerungsraten haben auch die Stadt Konstanz zu einer Stichprobenfortschreibung bewogen.

Punkt 5:

Grundsätzlich gibt es für den Freiburger Mietspiegel aus Sicht des EMA-Instituts zwei Möglichkeiten bzw. Methoden einer Stichprobenfortschreibung:

- 1) eine Überprüfung rein der Veränderung des Mietniveaus (also Tabelle 1 des Mietspiegels) bei Konstanzhaltung aller sonstigen Merkmale in den Tabellen 2 bis 6 (Anzahl und Höhe der prozentualen Zu-/Abschläge).
- 2) eine Überprüfung aller im Mietspiegel enthaltenen Merkmale hinsichtlich Anzahl und Höhe des Mietpreiseinflusses.

Zu diesen beiden Fortschreibungsmethoden gibt es folgendes zu erläutern:

Der Methode 1 liegt die wissenschaftliche Erkenntnis zugrunde, dass die Wohnfläche das mit Abstand wichtigste Merkmal im Hinblick auf den Mietpreiseinfluss ist⁶. Aus diesem Grund wird die Wohnfläche auch als Bestimmungsvariable in Tabelle 1 des Mietspiegels verwendet und legt das Basismietniveau der Kommune fest. Dadurch, dass Tabelle 1 beim aktuellen Mietspiegel im Gegensatz zu den früheren Freiburger Mietspiegeln tatsächlich durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmieten für Standardwohnungen ausweist, wird in Tabelle 1 das durchschnittliche Freiburger Mietniveau in Abhängigkeit von der Wohnfläche erfasst. Mit einer Überprüfung von Veränderungen von Tabelle 1 würde man die wesentlichen Niveauverschiebungen und -veränderungen in Freiburg erfassen. Allerdings wird dabei auch per Annahme vorausgesetzt, dass sich der Einfluss der anderen im Mietspiegel enthaltenen Merkmale auf den Mietpreis nicht ändert. Dabei ist aber zu beachten, dass sich im Vergleich zu den Veränderungen beim Mietniveau Veränderungen in der Höhe der Zu-/Abschläge nur marginal auswirken. Im Hinblick auf die Ergebnisse bei den Stichprobenfortschreibungen in Freiburg in den Jahren 1999 und 2003 ist auch festzuhalten, dass auch dort keine oder kaum Veränderungen bei Zusammensetzung und der Höhe der Zu-/Abschläge festgestellt wurden (siehe auch die Arbeitsberichte zu den Mietspiegelfortschreibungen 1999 und 2003).

Praktisch würde das bedeuten, dass mit einer kleineren Stichprobe von 600 bis 700 zufällig ausgewählten Haushalten und einem Fragebogen mit ca. 1- bis 2-seitigem Umfang diese Überprüfung des Mietniveaus durchgeführt werden könnte. Die Kosten würden sich bei Komplettdurchführung durch das EMA-Institut auf ca. 30.000,- € zzgl. MWSt. belaufen. Auf An-

⁶ 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

forderung kann gerne eine exakte Kostenberechnung übermittelt werden. Der Zeitrahmen für diese Art der Fortschreibung würde rund 5 Monate bis zur Fertigstellung betragen.

Methode 2 würde grundsätzlich einer Neuerstellung entsprechen. Eine Überprüfung der Zusammensetzung und Höhe der Zu-/Abschläge ist immer nur vollständig und nicht teilweise möglich, da viele Merkmale miteinander interagieren. Weglassen oder Neuhinzufügen einzelner Variabler ist daher statistisch unzulässig. Will man den aktuellen Differenziertheitsgrad im Mietspiegel aufrechterhalten, kann auch der Stichprobenumfang gegenüber der letzten Neuerstellung nicht wesentlich gesenkt werden. Somit ist mit dem ähnlichen Kostenrahmen zu rechnen wie bei der Neuerstellung 2006/2007, zzgl. einer Steigerungsrate auf Basis des VPI. Der Zeitrahmen hierfür würde ebenfalls der Situation bei der letzten Neuerstellung 2006/2007 entsprechen (ca. 9 – 10 Monate).

Dr. Bernhard Schmidt
(Institutsleitung)