

Gutachten zum Mietwert einer großen Wohnung

Die Bestimmung der Mietpreise von Wohnungen, die aufgrund ihrer Größe nicht mehr im Mietspiegel erfasst sind, erfordert insbesondere in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten häufig die Einschaltung eines Sachverständigen. Im konkreten Fall wurde die Ermittlung der ortsüblichen Miete für die 190,9 m² große Wohnung in der Musterstraße einer süddeutschen Stadt beauftragt. Die Objektbesichtigung, bei der die gesamte Wohneinheit inkl. der gemeinschaftlich genutzten Flächen besichtigt werden konnte, fand im Juli 2018 statt.

Mikro- und Makrolage

Bei der Musterstadt handelt es sich um einen Stadtkreis. Handels-, Handwerks- und Industriebetriebe sowie zahlreiche Dienstleistungsunternehmen in marktstrategisch günstiger Lage bieten zukunftsorientierte Perspektiven. Die Arbeitslosenquote liegt mit knapp 5 % unter dem Bundesdurchschnitt von 5,5 %. Die positive Bevölkerungsentwicklung setzt sich laut Prognose des zuständigen Statistischen Landesamtes bis 2035 fort. Die bisherige Entwicklung der Altersstruktur zeigt zwar einen demografischen Wandel im Zeitablauf, dessen Ausmaß hat jedoch keine feststellbaren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt.

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Innenstadtkerns und ist verkehrsmäßig sowohl über das Straßennetz als auch den ÖPNV gut angebunden. Vor dem Gebäude verläuft eine stark befahrene Bundesstraße. Die Nachbarschaftsbebauung ist weitgehend homogen. Sie besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Die Vergleichsmiete als ortsübliche Vergleichsmiete wird aus den üblichen Entgelten (geregelt in § 558 Abs. 2 BGB) gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde in den letzten vier Jahren für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung vereinbart oder geändert worden sind. Nicht berücksichtigt wird

bei der Ermittlung Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz (Kostenmiete) oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage (Bewilligungsmiete) festgelegt worden ist (sozialer Wohnungsbau, Mietpreisbindung). In den Gemeinden in Deutschland, in denen es einen qualifizierten Mietspiegel gibt, wird die Vergleichsmiete im Mietspiegel wiedergegeben. Existiert kein Mietspiegel, kann die Vergleichsmiete gem. § 558a Abs. 2 BGB über eine unabhängige Mietdatenbank (nur in Hannover), mindestens drei vergleichbare Objekte und/oder ein Sachverständigengutachten vom Vermieter dem Mieter gegenüber nachgewiesen werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist Maßstab für die Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung bei nicht preisgebundenem Wohnraum, wenn nicht eine Staffelmiete oder Indexmiete vereinbart wurde.

Mietspiegel

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in der Musterstadt auf Basis des qua-

lifizierten Mietspiegels 2017/2018 festgestellt. Dieser ist für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis maximal 150 m² ausgelegt. Mithilfe einer Regressionsanalyse kann eine Regressionsfunktion ermittelt werden. Diese Funktion gibt den Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und relativer Miete, d.h. der Miete in €/m² als Basismiete, wieder. Die Bestimmung der Basismiete des Mietspiegels für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 150 m² ist aus methodischer Sicht problembehaftet, da der Wertebereich außerhalb des Definitionsbereichs der Regressionswerte liegt. Es wird also unterstellt, dass außerhalb des Definitionsbereichs (Wohnflächen größer 150 m²) der gleiche Zusammenhang wie innerhalb des Definitionsbereichs besteht. Um Verzerrungen möglichst gering zu halten, werden die Basismieten aus dem Mietspiegel für Wohnflächen innerhalb einer Bandbreite von 135 m² bis 150 m² Wohnfläche analysiert. Die Regressionsanalyse ergibt sich somit wie folgt:

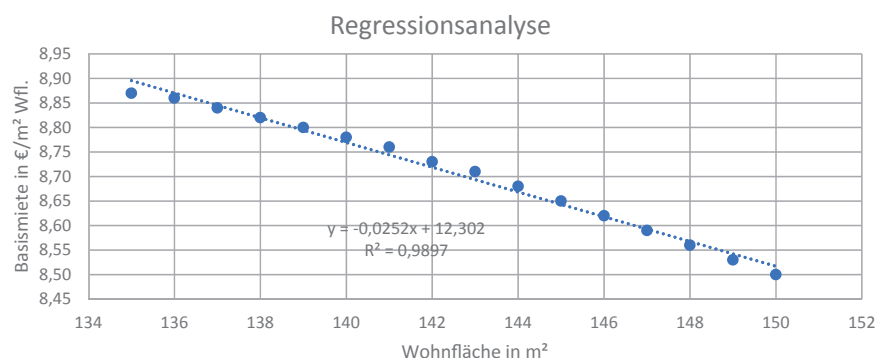


Abb. 1: Regressionsanalyse der Basismiete für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 135 m² bis 150 m². Quelle: Mietspiegel der Musterstadt 2017/2018

Für die Wohnung mit 190,90 m² Wohnfläche ergibt sich somit eine Basismiete in Höhe von:

$$(-0,0252 \times 190,90) + 12,302 = 7,49132 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 7,50 \text{ €/m}^2.$$

Gesamtmiete als Basismiete:
 190,90 m² x 7,50 €/m² =
 1.431,75 €/Monat.

Die weiteren Zu- und Abschläge sind auf Basis des Mietspiegels individuell für die jeweiligen mietwertbestimmenden Merkmale zu ermitteln.

Kostenmiete

Die Herstellungskosten einer Wohnung mit mittlerem Standard liegen derzeit bei rd. 1.850,00 €/m² Wohnfläche. Die Gesamtnutzungsdauer eines entsprechenden Gebäudes liegt bei rd. 80 Jahren, wenn nach ca. 40 Jahren eine Kernsanierung erfolgt, insofern ist von einer Restnutzungsdauer von jeweils 2 x 40 Jahren auszugehen. Der Sachverständige geht von einem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Wohnnutzungen von 2,0 % (Berücksichtigung der Lage an einer Bundesstraße) und einem Risikoausgleich für Investoren (Gewinnaufschlag) von 10 % aus. Es ergibt sich folgende Kostenmiete als Basismiete:

Zusammenfassung

Folgende Basismiete konnte auf der Grundlage einer Regressionsanalyse mit den Daten des Mietspiegels ermittelt werden:

Wohnung	Wfl. m ²	€/m ²	€/Monat	€/Jahr
Musterwohnung	190,90	7,50	1.431,75	17.181,00

Auf der Basis einer Kostenmiete ergab sich ebenfalls ein Mietwert als Basismiete in Höhe von 7,50 €/m².

Die auf Basis der Regressionsanalyse ermittelte Basismiete berücksichtigt die Wohnungsgröße entsprechend, und das Bestimmtheitsmaß (R²) ist mit 0,9897 nahe dem Wert von 1,0. Der höchst mögliche Wert von R² liegt bei 1,0. Das Bestimmtheitsmaß zeigt den starken Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und Mietwert.

Da die Wohnungsgröße außerhalb des Definitionsbereichs des Mietspiegels liegt, wurde die Basismiete noch als Kostenmiete ermittelt. Dabei ist davon auszugehen, dass ein Vermieter die Miete so kalkulieren wird, dass zumindest seine Kosten für die Herstellung bzw. den Kauf der Wohnung und ein kleiner Risikopuffer (Gewinnaufschlag) durch die Miete gedeckt werden. Wäre

dies nicht der Fall, so würde ein wirtschaftlich denkender Investor keine Wohnung bauen oder kaufen, da die Investition von Anfang an zu einem Verlust führen würde. Die Kostenmiete bestätigte die aus den

Daten des Mietspiegels abgeleitete Miete in Höhe von 7,50 €/m².

Für die Musterwohnung in der Musterstadt wird ein Mietwert in Höhe von **7,50 €/m² pro Monat** bzw. **1.431,75 €/Monat** begutachtet.

Prof. Dr. Martin Ingold ist Inhaber des Lehrstuhls Immobilienwirtschaft mit dem Schwerpunkt Immobilienbewertung am Steinbeis-Transfer-Institut CRES in Freiburg. Der Dipl.-Volkswirt ist Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) DIN EN ISO/IEC 17024.

Basisdaten Bewertungsobjekt				
Restnutzungsdauer		40 Jahre		
Liegenschaftszinssatz		2,00 %		
Zeitrentenbarwertfaktor		27,3555 RBF		
Wiedergewinnungsfaktor		0,03556 WGF		
Berechnung der Kostenmiete	HK €/m ²	WGF	€/m ² /Jahr	€/m ² /Monat
Kostenmiete Gebäude	1.800,00	0,036556	65,80	5,48
Bodenwertverzinsung	BW €/m ²	LSZ		
	800,00	2,00 %	16,00	1,33
Berechnung Gewinnspanne		KMGG €/m ²	Zuschlag	
		6,81	10,00 %	0,68
Kostenmiete der zu bewertenden Wohnung insges.				7,49
Kostenmiete der zu bewertenden Wohnung insges. rd.				7,50
Tab. 1: Berechnung der Basismiete				
Legende:				
HK Herstellungskosten				
WGF Wiedergewinnungsfaktor				
BW Bodenwert				
LSZ Liegenschaftszinssatz				
KMGG Kaltmiete als Grundlage für Gewinnzuschlag				