

Der deutsche Mietspiegel: Rezept für den Schweizer Mietwohnungsmarkt?

Gutachten im Auftrag des SVIT Schweiz

Prof. Dr. Marco Wölfle

November 2018

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG UND ZIELSETZUNG	1
2. GRUNDSÄTZLICHES.....	2
2.1 Miethöhe und Mieterhöhung im Allgemeinen	4
2.2 Miethöhe und Mieterhöhung im «angespannten Wohn-ungsmarkt» nach Einführung der «Mietpreisbremse 1»	8
2.3 «Mietpreisbremse 2»	11
2.4 Dauer und Ende von Mietverhältnissen	12
2.5 Allgemeine langfristige Auswirkungen der Mietpreis-bremsen	12
2.6 Veränderungstendenz Mietspiegelermittlung	15
3. MIETSPIEGEL – VERBREITUNG UND ERSTELLUNG.....	18
3.1 Verbreitung von Mietspiegeln	18
3.2 Einfache und qualifizierte Mietspiegel im Detail	21
3.3 Leitlinien zur Erstellung von Mietspiegeln	23
4. VERGLEICH MIT DEM SCHWEIZER WOHNUNGSMARKT.....	25
5. FAZIT.....	28
6. QUELLENVERZEICHNIS	29



Center for Real Estate Studies

Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)

CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

Das CRES (Center for Real Estate Studies) ist eines der führenden Institute für duale und berufsbegleitende Studiengänge im Immobilienbereich. Es wurde auf Initiative der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB) gegründet.

Neben berufsbegleitenden sowie dualen Studiengängen zum Bachelor in den Bereichen Immobilienwirtschaft/ Real Estate sowie Immobilienbewertung, wird ein berufsbegleitendes Masterstudium angeboten. Einen weiteren Schwerpunkt des CRES stellt die wissenschaftliche Forschung dar. Aktuelle praxisrelevante Fragestellungen werden hier mit wissenschaftlichen Methoden und Instrumenten untersucht, um einerseits neue Erkenntnisse in die Praxis zu transferieren und andererseits die Inhalte der Studienprogramme immer aktuell zu halten und weiter zu entwickeln.

Wissenschaftliche Leitung



Prof. Dr. Heinz Rehkugler studierte an der Universität München Betriebswirtschaftslehre. Nach dem Examen (1970) war er dort als wissenschaftlicher Assistent am Institut für Industriebetriebslehre und betriebliches Rechnungswesen beschäftigt. 1975 unterbrach er die Hochschullaufbahn, gründete und leitete eine Unternehmensberatungsgesellschaft. Schon 1977 folgte aber dann die Berufung an den Lehrstuhl für Finanzierung an der Universität Bremen. Spätere Rufe führten ihn 1988 an die Universität Bamberg und dann an die Universität Freiburg, wo er von 1994 bis 2009 den Lehrstuhl für Finanzwirtschaft und Banken inne hatte. Nunmehr ist er wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES), einer Gemeinschaftseinrichtung der Steinbeis Hochschule Berlin und der Deutschen Immobilien Akademie an der Universität Freiburg (DIA).



Prof. Dr. Marco Wölfle ist wissenschaftlicher Leiter der Steinbeis-Transfer-Institute für angewandte Statistik und Volkswirtschaftslehre, des Center for Real Estate Studies (CRES), der VWA Business School sowie des Wirtschafts- und Verwaltungswissenschaftliches Zentrum (WVZ). Er studierte und promovierte an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, die ihm für seine Leistungen im Rahmen der Promotion den «Constantin-von-Dietze-Forschungspreis» verlieh.

In der Lehre vertritt Prof. Wölfle vor allem die quantitativen und qualitativen Forschungsmethoden, die Volkswirtschaftslehre, die Finanzmärkte und das betriebswirtschaftliche Rechnungswesen.

Abkürzungen (ggf. mit Hinweis auf das Rechtsgebiet)

BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch / Deutschland
bzw.	beziehungsweise
CRES	Center for Real Estate Studies
EW	Einwohner
insb.	insbesondere
IVD	Immobilienverband Deutschland
MPB	Mietpreisbremse
NHK	Normalherstellungskosten
öbuv	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger / Deutschland
OR	Obligationenrecht / Schweiz
OVM	Ortsübliche Vergleichsmiete / Deutschland
SPD	Sozialdemokratische Partei Deutschland
VPI	Verbraucherpreisindex
ZGB	Zivilgesetzbuch / Schweiz

1. Einleitung und Zielsetzung

Wohneigentumsquoten und Mietregulierung unterscheiden sich weltweit in ganz erheblichem Ausmass, sind aber gleichwohl eng miteinander verbunden. So fanden sich laut Statista im Jahr 2016 die Schweiz und Deutschland mit 42,5% bzw. 51,7% auf den beiden letzten Plätzen, während es beispielsweise im deutlich schärfer regulierten Spanien mit 77,8% fast doppelt so viele selbstnutzende Eigentümer gibt. Auch weltweit gilt die Faustregel, dass eine schärfere Regulierung im Mietmarkt Motive reduziert, Immobilien vermieten zu wollen, so dass infolgedessen die «passende» Wohnung nur im Eigentum, nicht aber auf einem funktionsfähigen Mietmarkt gefunden werden kann.

Auf den ersten Blick erscheinen die schweizer und deutschen Zahlen so ähnlich, wie die beiden Länder sich in ihrem Sprach- und Kulturraum überlappen. Das Mietrecht insb. im Hinblick auf die Zulässigkeit der Miethöhe und deren Überprüfung mögen sich aber im Detail in beiden Ländern doch unterscheiden. Zur Klärung dieser Frage hat der SVIT Schweiz das Center for Real Estate Studies an der Steinbeis-Hochschule Berlin / Freiburg i.Br. (CRES) damit beauftragt, festzustellen welche Rechtslage und Strategie in Deutschland zur rechtskräftigen Feststellung und Erhöhung von Mieten besteht. Im Vordergrund steht hierbei das deutsche Vergleichsmietensystem, wesentlich verkörpert durch den sogenannten Mietspiegel. Insbesondere geht es dabei auch um die Frage, ob der Mietspiegel als Modell für amtliche Statistiken zur Feststellung der Orts- und Quartiersüblichkeit in der Schweiz dienen kann.

Die üblicherweise einführenden Begriffsdefinitionen einer Studie sollten in diesem Kontext nicht alleine die Rechtsnormen wiedergeben, sondern auch die Regelungsziele des Gesetzgebers ansprechen. Damit soll einerseits die Verbindung zwischen der Vielzahl der einander bedingenden Paragraphen veranschaulicht werden und andererseits eine Grundlage geschaffen werden, in der Zukunft von politischer Seite geplante Anpassungen einordnen zu können. Ein zentraler Unterschied besteht zwischen der Feststellung der Miete bei Vertragsschluss und der Anpassung (Erhöhung) der Miete im laufenden Mietverhältnis. Die Rolle der ortsüblichen Vergleichsmiete entfaltet sich dabei unterschiedlich. Gleichermassen kann die ortsübliche Vergleichsmiete unterschiedlich dargelegt werden. Daher werden diese Punkte differenziert betrachtet.

Das bisherige System zur Bestimmung der Vergleichsmiete in Deutschland wurde in den vergangenen 5 Jahren von der Politik «entdeckt», weil der mediale Eindruck entstanden ist,

dass Mieten «zu stark» ansteigen und die Bausteine des Vergleichsmietensystems auch Möglichkeiten bieten hierauf einzuwirken. Diese Diskussion findet sich im zweiten Part der vorliegenden Ausführungen.

Ein kurzer Impuls zum Abgleich beider Länder soll den Leser abschliessend in die Lage versetzen, sich ein eigenes Urteil über die Vorteilhaftigkeit beider Systeme zu verschaffen. Ein kurzer Hinweis darf vorweggenommen werden: In Deutschland sind Reduzierungen, wie sie im laufenden Mietverhältnis in der Schweiz bei sinkenden Referenzzinssätzen vorkommen, nicht möglich. Anpassungen der Miete nach unten sind nur bei sinkenden Mietspiegelwerten oder Verbraucherpreisen vorgesehen und kamen in der Historie bisher nicht vor.

2. Grundsätzliches

Das deutsche Mietrecht ist vollständig im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt. Das BGB ist vergleichbar mit dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB) und kodifiziert für Deutschland das allgemeine Privatrecht. Der Rechtscharakter ist nicht kasuistisch, sondern abstrahierend geprägt. Manche Rechtsgedanken gehen dennoch auf die römische Rechtstradition zurück.

Diese Rechtstradition ragt daher teilweise noch in manche immobilienwirtschaftliche Fragestellung hinein. Beispielsweise ist das daran zu erkennen, dass das BGB am 01.01.1900 in Kraft getreten ist. Das Wohneigentumsrecht trat aber erst 1951 in Kraft und wurde stark durch die Wohnungsnot in Westdeutschland nach dem Zweiten Weltkrieg geprägt. Wesentliche Merkmale sind die Möglichkeiten Wohnungseigentum zu begründen. Zuvor war die Einheit von Boden und Gebäude charakteristisch und wurde lediglich durch das so genannte «Stockwerkseigentum» durchbrochen, was mit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) verboten wurde. Das WEG ist Teil des BGB, also vergleichbar dem Verhältnis zwischen Obligationenrecht (OR) und Schweizerischem Zivilgesetzbuch (ZGB).

Im BGB finden sich die Paragraphen zum Mietrecht in Titel 5. Die Rechtsgedanken sind wesentlich durch das Ziel des Mieterschutzes / Verbraucherschutzes geprägt. Allgemeines und das Wohnmietrecht nehmen die §§ 535 bis 577a ein, weitere Mietverhältnisse und Pachten finden sich in den Paragraphen bis 597. Daran ist bereits zu erkennen, dass das Wohnmietrecht

unabhängig von der aktuellen Lage der Wirtschaft und Wohnungsmärkte einen dominanten Part einnimmt. Unwissenschaftlich formuliert ist das Wohnmietrecht aufgrund des Verbraucherschutzes möglichst abschliessend reguliert, während alle anderen Mieten und Pachten für die Vertragsparteien die Rechtsstellung zweier Kaufleute unterstellen und daraus kein regelungsbedürftiges Schutzerfordernis ableiten. Mit anderen Worten gilt für Mieten im gewerblichen Bereich und Pachten Vertragsfreiheit.

Der deutsche Mietspiegel wurde mit dem 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz von 1974 ins deutsche Mietrecht eingeführt mit dem Ziel einen Massstab für Mieterhöhungen zu schaffen. Mit dieser Einführung wurde somit ein Tausch gegen Änderungskündigungen und sachgrundfreie Befristungen geschaffen. Der Mietspiegel hat sich mittlerweile zum wesentlichen Orientierungspunkt bei der Mietfestsetzung entwickelt, obgleich nicht alle Gemeinden in Deutschland einen Mietspiegel erstellen und Alternativen im Gesetz (§§ 558) vorgesehen sind.

Bis zur Einführung der so genannten «Mietpreisbremse 1» herrschte bei der Festsetzung von Mieten bei der Erstvermietung eine nur leicht eingeschränkte Vertragsfreiheit zwischen Mieter und Vermieter. Lediglich Mietverhältnisse, die zwischen Verwandten abgeschlossen wurden, dürfen aus Gründen der Steuergerechtigkeit zwei Drittel der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht unterschreiten. Mietverhältnisse, die 50% der ortsüblichen Vergleichsmiete überschreiten, wurden regelmässig vom Rechtsgrundsatz des Wuchers erfasst. Der Mietspiegel hatte in diesem Bezug damit nur geringe Bedeutung.

Vor der ausführlichen Diskussion geben die folgenden Tabellen einen kurzen Überblick über die aktuellen Rahmenbedingungen:

Erstvermietung

- Grundsätzlich herrscht Vertragsfreiheit
- Mieter und Vermieter einigen sich im Mietvertrag

Kein Mietwucher

= Miete darf nicht 50% über der Marktmiete liegen

Keine Steuerverkürzung

= Vermietung an Verwandte muss wenigstens zu zwei Dritteln der Marktmiete erfolgen

Erstvermietung im «angespannten Wohnungsmarkt»¹

- Erstmiete darf ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) + 10% nicht übersteigen
- Falls die Vormiete höher war, darf die Vormiete auch vom Folgiemietler verlangt werden
- Bisher nicht, aber künftig Auskunftspflicht über Vormiete

Mieterhöhung

- Vermieter darf verlangen, dass die Miete der OVM angepasst wird
- Miete muss 12 Monate unverändert bleiben/ 3 Monate Ankündigungsfrist
- Erhöhung darf **20% in 3 Jahren** nicht übersteigen

Mieterhöhung im «angespannten Wohnungsmarkt»

- Erhöhung darf **15% in 3 Jahren** nicht übersteigen
- OVM steigt grundsätzlich langsamer

Staffelmiete

= Jede Staffel muss obigem Grundsatz genügen

Indexmiete

= Erhöhungen nach Verbraucherpreisindex (VPI), Erstmiete muss aber der Mietpreisbremse genügen

2.1 Miethöhe und Mieterhöhung im Allgemeinen

Daran ist bereits zu erkennen, dass der Gesetzgeber als eigentlichen Massstab für die Miethöhe bei Erstvermietung oder Veränderung den Rechtsbegriff der OVM in § 558 vorgesehen hat. Die OVM kann auf drei Weisen bestimmt werden:

- Mietspiegel
- Qualifizierter Mietspiegel
- Mietdatenbank

Die letztgenannte Mietdatenbank (§ 558e) erscheint eigentlich priorisiert, zumal sie im Zeitalter der Digitalisierung als Sammlung aller Mieten einer Gemeinde zu verstehen ist, die regelmässig geführt und von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt wird. Bislang existiert in Deutschland keine Gemeinde, die eine Mietdatenbank erfolgreich umsetzen konnte.

¹ Siehe zum «angespannten Wohnungsmarkt» Kapitel 2.2.

Auch für die beiden weiteren Massstäbe der ortsüblichen Vergleichsmiete gilt der Grundsatz der Anerkennung. Während der qualifizierte Mietspiegel (§ 558d) «nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen» erstellt werden muss, ist beim (einfachen) Mietspiegel nach §558c «nur» die Anerkennung durch Interessenvertreter der Mieter und Vermieter festgesetzt. Handelt es sich nicht um einen qualifizierten Mietspiegel, wird dieser oft auch als Beaujolais-Mietspiegel bezeichnet, weil er sprichwörtlich am Tisch bei Wein ausgehandelt werden könnte, anstatt auf Marktdaten zurückzugreifen. Dementsprechend geniesst diese Form des Mietspiegels im Falle gerichtlicher Auseinandersetzungen auch keine Bedeutung.

Für die Feststellung der OVM bei Mieterhöhungsverlangen können aber noch zwei weitere Rechtsinstrumente genutzt werden, die den Einzelfall abdecken und daher im Gesetz, das die OVM beschreibt, folgerichtig auch kaum Erwähnung finden: Drei Mieten vergleichbarer Wohnungen oder das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (öbuv)² können zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens genutzt werden.

Zu beiden genannten Möglichkeiten gibt es nur wenig detaillierte Festlegungen. Juristisch sind die drei Vergleichswohnungen nicht kodifiziert. Bei rechtlichen Auseinandersetzungen wird meist auf übliche Praxisgrundsätze der Wertermittlung abgestellt, so dass das Gericht sich einen Eindruck verschaffen wird, ob die Wohnungen vergleichbaren Kriterien – Lage, Ausstattungsqualität, Alter, Grösse und Aufteilung – entsprechen. In der Realität werden die drei Vergleichswohnungen aus demselben Haus kommen müssen, wenn dort mehr als 20 Wohneinheiten bestehen. Bei kleineren Mehrfamilienhäusern werden Mieter und Gericht bei einem Erhöhungsverlangen auf die unmittelbare Nachbarschaft abstellen und Wohnungen zugrundelegen, die möglichst der gleichen Grösse und demselben Baualter entsprechen.

Seltener wird ein Sachverständigengutachten erstellt. Auch hier bestehen zur Begründung der Mieterhöhung keine direkten Regulierungen. Es wird vielmehr anlehnd an die gängigen Mindestvoraussetzungen für Gerichtsgutachten gearbeitet. Der Sachverständige wird unter Würdigung von Lage, Ausstattungsqualität, Alter, Grösse und Aufteilung eine begründete Einschätzung zu einer gerechtfertigten Miethöhe treffen. Er kann und sollte in seinem Gutachten auf Vergleichswerte zurückgreifen.

² Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige geniesst für die Wertermittlung von Immobilien (Grundstücke, Gebäude, Pachten) eine herausragende Stellung. In Erb- oder Scheidungsauseinandersetzungen ist er als neutraler Dritter ein wesentliches Instrument der Gerichtsbarkeit zur Feststellung von Werten.

In diesem Zusammenhang sind weitere Punkte nennenswert, die Mieten bei Vertragsschluss und in der Folgezeit prägen:

- Über allem steht der Grundsatz der Vertragsfreiheit.
- Grundsätzlich müsste von Mietanpassung nach der ortsüblichen Vergleichsmiete gesprochen werden, denn theoretisch könnte der Mieter bei fallenden Marktmieten die oben genannte Argumentation kehren und Reduzierungen verlangen. Dies findet praktisch nicht statt, so dass einerseits die Perspektive der Mieterhöhung dominiert, die vom Vermieter ausgeht. Andererseits kommen Mietminderungen dennoch vor, weil dafür mieterseitig meist sachliche Mängel am Mietgegenstand geltend gemacht werden, die mit Abnutzung oder Baumassnahmen am Haus zu tun haben können.
- Auch bei Mieterhöhungen gilt bis auf wenige Ausnahmen eingeschränkte Vertragsfreiheit. So muss der Vermieter in der Regel ein Mieterhöhungsverlangen ausdrücken und den Mieter um Zustimmung bitten. Das Mieterhöhungsverlangen muss begründet werden. Stimmt der Mieter nicht zu, so kann der Vermieter den Mieter auf Zustimmung erfolgreich verklagen, sofern das Mieterhöhungsverlangen richtig begründet ist. Die meisten diesbezüglichen Rechtsstreitigkeiten führten zu dem Schluss, dass eine Zustimmung nicht nur urkundlich (schriftliche Bestätigung des Mieters an den Vermieter), sondern auch konkludent durch Zahlung der erhöhten Miete erfolgen kann.
- Bei Mietvertragsschluss können Mieter und Vermieter sich frei einigen und sich im Rahmen der oben genannten Grenzen weit vom «Markt» wegbewegen. Der Gesetzgeber unterstellt hier freien Willen.
- § 557 regelt, dass Mieter und Vermieter sich auch über Mieterhöhungen frei einigen können. Eine Vereinbarung kann entweder während der Mietdauer geschlossen werden oder im Vorhinein bei Vertragsschluss mit dem Instrument der Staffelmiete nach § 557a und der Indexmiete § 557b für spätere Zeitpunkte erfolgen. In allen Fällen muss die Miete wenigstens 12 Monate unverändert bleiben. Bei der Staffelmiete werden zu diesen oder darüber hinausgehenden Zeitpunkten neue, höhere Mieten festgelegt. Bei der Indexmiete, die sich auf die Entwicklung des VPI in Deutschland beziehen muss, kann der Vermieter den Mieter über eine Erhöhung der Miete informieren. Neben den 12 Monaten einer unveränderten Miete muss er wie bei allen mietrechtlichen Ankündigungen eine Frist von 3 Monaten im Voraus wahren. In beiden Fällen hat der Mieter seine Zustimmung mit Vertragsschluss erklärt. Sie ist damit im weiteren Verlauf des Vertragsverhältnisses unnötig.

- Hat der Mieter den Eindruck, dass er zu viel Miete bezahlt, muss er dies gegenüber dem Vermieter erklären. Erst ab dem Zeitpunkt dieser so genannten Rüge besteht die Möglichkeit, fällige Mietforderungen für die Zukunft anzupassen. Das heißt, dass zu viel bezahlte Mieten der Vergangenheit nicht rückerstattet werden. Säumige Mieten, die sich auf die Vergangenheit beziehen, könnten aber gekürzt werden. Beide Aspekte entfalten in der Realität kaum Bedeutung. Der Mieter möchte laufende und künftige Mietverhältnisse (Kontakt zwischen Vermietern bei Mieterwechsel) nicht belasten und kann nicht mehr als 2 Monatsmieten säumig werden, weil dem Vermieter dadurch ein fristloses Sonderkündigungsrecht zusteht.
- Rügen des Mieters müssen qualifiziert sein. Er muss also begründen, warum er zu viel Miete bezahlt.
- Das deutsche Mietrecht sieht weitere Erhöhungsmöglichkeiten bei (energetischen) Modernisierungen vor. Hierbei gilt der Mietspiegel nicht als Orientierungspunkt. Die Mieterhöhung richtet sich dann nach den Kosten, die bei der Modernisierung über Sanierungsaufwand (Herstellung des vorherigen Zustands) hinausgehen. Diese so genannten «Sowieso-Kosten» könnten jährlich zu 11% auf die Miete aufgeschlagen werden.
- Für die Zukunft ist eine Herabsetzung dieser sogenannten Modernisierungsumlage auf 8% geplant. Ergänzend wird eine Obergrenze von 3 € je Quadratmeter und Monat diskutiert, um taktische Modernisierungen im Sinne einer Entmietung zu verhindern. Die endgültigen Wirkungen der Herabsetzungen sind umstritten. Denn Entmietungen per Modernisierung dürften den Sonderfall ausmachen und für die Metropolen Berlin und Hamburg gelten. Auf den restlichen 90% des deutschen Immobilienmarktes waren Modernisierungsumlagen, die über 8% hinausgingen, ohnehin nicht die Regel bzw. gegen Marktmieten nicht durchsetzbar.

2.2 Miethöhe und Mieterhöhung im «angespannten Wohnungsmarkt» nach Einführung der «Mietpreisbremse 1»

Zum 01.06.2015 trat die so genannte Mietpreisbremse in Kraft. Deren wesentlicher Kern in §556d Abs. 2 zu finden ist:

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn:

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei grosser Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Massnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Die meisten Auseinandersetzungen zur «Mietpreisbremse 1» finden auf dieser abstrakten Ebene statt. Denn letztlich sind den Bundesländern Kriterien vorgegeben, welche die Grundlagen für den Beschluss darstellen, um eine Gemeinde zum «angespannten Wohnungsmarkt» zu erklären. Manche Bundesländer haben ihre Beschlussgrundlage nicht offen gelegt, möglicherweise aufgrund des letzten Satzes im Gesetz. Sie müssten bei Erklärung über einen «angespannten Wohnungsmarkt» konkrete Massnahmen benennen, die einer Evaluation stand halten könnten. Das Landgericht Hamburg erklärte am 14.06.2018 die dort bislang gültige Mietpreisbremse als nichtig mit Verweis auf die mangelnde Offenlegung der Begründung.

In Gemeinden, in denen die «Mietpreisbremse 1» gilt, kommt es jedoch zu einer Verengung der Vertragsfreiheit bei Erstvermietung und Mieterhöhung:

- Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sind im Allgemeinen über die Dauer von 3 Jahren auf 20% begrenzt (§ 558 Abs. 3 BGB). Im «angespannten Wohnungsmarkt» wird diese so genannte Kappungsgrenze auf 15% reduziert.
- Bei der Erstvermietung darf die Miete nur noch 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Für den Vermieter gilt ein eingeschränkter Bestandsschutz, wenn die vorherige Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10% überstieg. Bemerkenswert ist, dass der Vermieter bislang keiner Auskunftspflicht unterliegt.
- Erhöhungen können nur in diesem Rahmen erfolgen. Das reguläre Mietverhältnis orientiert sich dann an Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Vermieter kann also Erhöhungen erst verlangen, nachdem die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10% gestiegen ist. Lag die Vormiete darüber, muss der Vermieter gar höhere Steigerungen der OVM bzw. längere Zeiten zuwarten. Bei Staffelmieten muss sich jede Mietstaffel an diesen Massgaben orientieren. Die Indexmiete folgt weiterhin dem VPI, muss aber bei Mietvertragsschluss mit der Regel OVM + 10% bzw. Bestandsschutz konform sein.
- Die Mietpreisbremse ist für das gängige Wohnmietverhältnis vorgesehen. Damit werden Zuschläge für besondere Einrichtungen oder Tiefgaragen ebenso wenig erfasst wie beispielsweise studentisches Wohnen.
- Ausnahmen bestehen im Bereich von Neubau oder Modernisierung:
 - Kleine Modernisierungen sind anteilig auf die Miethöhe umlagefähig, wenn zuvor die Kosten einer ohnehin notwendigen Sanierung und die Höhe von Fördermassnahmen abgezogen wurden.
 - Grosse Modernisierungen (mehr als ein Drittel vergleichbarer Neubaukosten) bewirken eine einmalig freie Vereinbarkeit der Miete.
 - Neubauten (erstmalige Nutzung und Vermietung nach dem 01.10.2014) sind vollständig von der «Mietpreisbremse 1» befreit.

Will ein Vermieter vor diesem Hintergrund strategisch über Mieterhöhungen entscheiden, lässt sich folgendes Handlungsmuster verwenden:

Pos	Grundlage	Reaktion
1	Prüfung, ob der Ort als «angespannter Wohnraum» deklariert ist	falls nicht angespannt, sind alle folgenden Punkte unbedeutend = keine Mietpreisbremse (MPB)
2	Prüfung, ob erste Nutzung und Vermietung nach dem 01.10.2014 (Neubauregel)	Falls ja, keine MPB, auch nicht auf Erhöhung
2a	Vereinigung von zwei Wohneinheiten oder Hinzufügen von Wohnraum sind kein Neubau, auch nicht der Ausbau eines Dachspeichers	Kein Neubau/ MPB gilt
Komplette Ausnahmen		
3	Gewerbenutzung	Keine MPB
3a	Gewerbenutzung überwiegender Anteil oder Gewerbenutzung und Mitvermietung einer Wohnung (siehe Gaststätte oder Tankstelle)	Keine MPB
3b	Vorübergehender Gebrauch wie Ferienwohnung oder Montage	Keine MPB
3c	Möblierter Wohnraum in den Räumen des Vermieters (Witwe Bolte vermietet an Student)	Keine MPB
3d	Studenten- und Jugendwohnheime	Keine MPB
3e	Dringender Bedarf (Flüchtlinge)	Keine MPB
(Wohn-)Mietrechtsart		
4a	Staffelmiete	Jede Staffel muss sich an der MPB messen
4b	Indexmiete (Vorsicht: Sonderfälle bei Modernisierungserhöhungen)	Ausgangsmiete orientiert sich daran; danach nur Indexierung und keine weitere Beachtung
Orientierung Vormiete		
5	War Miete mit dem vorherigen Mieter über OVM + 10% und rechtskräftig? (Vorsicht: Zu- und Abschläge und auch Garagenmiete bleiben unberücksichtigt; Orientierung an tatsächlich geschuldeter Miete)	MPB gilt Bestandsmiete bleibt (OVM + 10% abwarten)
5a	Um strategische Mieterhöhungen mit ehemaligen Mietern auszuschliessen, müssen Vormieten 12 Monate gewirkt haben, um Bestandsschutz zu gewähren. Hätten sich beispielsweise ein Vermieter und Mieter im gekündigten Mietverhältnis noch für einen Monat auf eine Erhöhung geeinigt, so kann für das Folgemietverhältnis kein Bestandsschutz abgeleitet werden. Der Gesetzgeber möchte damit Missbrauch verhindern. Anders sieht es aus, wenn kurz vor der Einführung der MPB eine Neuvermietung stattgefunden hat, die unbefristet war. Hieraus entsteht Bestandsschutz, auch wenn das Mietverhältnis wider Erwarten sehr zügig wieder beendet wurde.	
Überlappung zwischen «normaler» Mieterhöhung und Umlage von Modernisierungskosten: Aus Vermieterperspektive entscheidet die Höhe. Er entscheidet immer für das grösste Erhöhungspotential.		
6a	Kleine Modernisierung = entstandene Kosten liegen unter 33% eines vergleichbaren Neubaus; Vorschlag: Der Vermieter sollte die obigen Punkte 1 bis 5 prüfen	Umlage von 11%/ MPB gilt

	und alle Möglichkeiten ausschöpfen. Erst danach sollte er modernisieren und dabei für die Zukunft prüfen, welche Modernisierungsmassnahmen im aktuellen Mietspiegel die höchsten Zuschläge erwarten lassen (z.B. in Freiburg Küche +15% über Basismiete im Mietspiegel vs. Einbauschränk 3%). Erst nach Ausschöpfung aller Zuschläge und Erhöhungsmöglichkeiten sollte modernisiert werden. Diese Kosten werden zu 11% umgelegt.	
6b	Grosse Modernisierung = entstandene Kosten liegen über 33% eines vergleichbaren Neubaus; Für die erste Vermietung nach der Modernisierungsmassnahme kann der Vermieter freie Mieten verlangen, danach wie MPB. Er könnte theoretisch auch die alte Miete +11% Umlage erheben, muss aber ohnehin einen neuen Mieter am Markt suchen und daher eher zu Marktbedingungen anbieten.	Marktmiete oder 11% Umlage ohne Berücksichtigung MPB; Steigerungen erst bei OVM + 10%
6c	Nicht durchgeführte Modernisierung = der Vermieter hat dem Mieter die Umlage nicht auf die Miete aufgeschlagen. Er kann wie in 6a und 6b vorgehen, muss aber beachten, dass eine Umlage nur möglich ist, wenn zwischen Fertigstellung und dem neuen Mietbeginn weniger als 3 Jahre vergehen.	OVM +10% + Umlage von 11% Modernisierungskosten

2.3 «Mietpreisbremse 2»

Mit Kabinettsbeschluss/ Regierungsentwurf vom 04.09.2018 hat die Bundesregierung eine Verschärfung beschlossen. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass die erste Mietpreisbremse kaum Wirkung auf Märkten entfaltet. Rügt der Mieter Zuwiderhandlungen nicht, entstehen keine Folgen für den Vermieter.

Im Gesetzgebungsverfahren befindet sich derzeit ein medial intensiv begleiteter Prozess, der aber nur wenige Änderungen erfasst. Der Mieter soll künftig eine einfache statt einer qualifizierten Rüge nutzen können. Mit anderen Worten geschieht eine Beweislastumkehr. Der Mieter muss künftig die Rüge nicht mehr begründen. Infolgedessen muss nach einer Rüge der Vermieter die Miethöhe entweder durch eine höhere Vormiete oder mittels der genannten OVM + 10% begründen. Medial wird dieser Aspekt als Auskunftspflicht des Vermieters über die Vormiete diskutiert.

Darüber hinaus sieht der Gesetzgeber eine Begrenzung von Modernisierungsmieterhöhungen von 11% auf 8% Umlage sowie einen Maximalbetrag von 3 € je Quadratmeter vor. Dieser Punkt dürfte nur wenige Fälle der Realität erfassen. Umlagebeträge in dieser Höhe sind auf dem Markt eher selten.

In der medialen Diskussion befinden sich weitere Punkte wie eine Begrenzung der Makler-Courtage, die aber nicht ins Gesetzgebungsverfahren eingegangen sind, jedoch im Wahlkampf 2017 aktiv propagiert wurden.

2.4 Dauer und Ende von Mietverhältnissen

Das 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz hat 1974 auch Wirkungen für die Dauer von Mietverhältnissen bewirkt. Änderungskündigungen sind nicht möglich. Sie wurden quasi im Tausch gegen die oben genannten Möglichkeiten zur Anpassung im bestehenden Mietverhältnis abgeschafft, um auch den Mieter zu schützen und ihm Planbarkeit zu verschaffen. Das gängige Mietverhältnis ist vom Gesetzgeber also als Dauermietverhältnis vorgesehen. Über Kündigungen können Mieterhöhungen nicht zustande kommen. Mietverhältnisse können nur aus wenigen Gründen gekündigt werden. Besonders sind hier die wesentliche Beschädigung des Mietgegenstands durch den Mieter oder der Eigenbedarf, durch den Vermieter selbst oder enge Familienmitglieder. Hier werden medial vereinzelt Missbrauchsfälle aufgedeckt. In derartigen Fällen kann der Mieter Schadenersatz fordern, wird diesen aber schwer begründen und beziffern können.

Das übliche deutsche Mietverhältnis ist unbefristet/ auf Dauer ausgelegt, so dass eine sachgrundlose Befristung nicht möglich ist. Eine Befristung muss immer begründet werden, wenn zum Beispiel Kinder nach einem Studium an den elterlichen Wohnort zurück ziehen.

2.5 Allgemeine langfristige Auswirkungen der Mietpreisbremsen

Die oben dargestellten Verhältnisse werden als Vergleichsmietensystem bezeichnet. Mieterhöhungen richten sich zum Vergleich nach der Marktentwicklung. In diesen Vergleich wird durch die «Mietpreisbremsen» eingegriffen. Damit wird jedoch die Bildungslogik des Vergleichsmietensystems verändert. Denn die OVM bildet sich aus Mieten der Vorjahre. Diese werden wiederum genutzt, um künftige Mieten zu beeinflussen. Werden Mieten anhand der OVM beeinflusst, wirkt dies auch auf die folgende OVM. Mit anderen Worten gilt: OVM bremst die Miete, Miete bremst die OVM und dann erneut die künftigen Mieten. Der Effekt vervielfacht sich, wie die folgende Abbildung 1 zeigt. Die Abbildung beruht noch auf der aktuellen

Rechtslage, die vorschreibt, dass der Mietspiegel aus neu geschlossenen oder erhöhten Mieten der letzten 4 Jahre zu bilden ist.

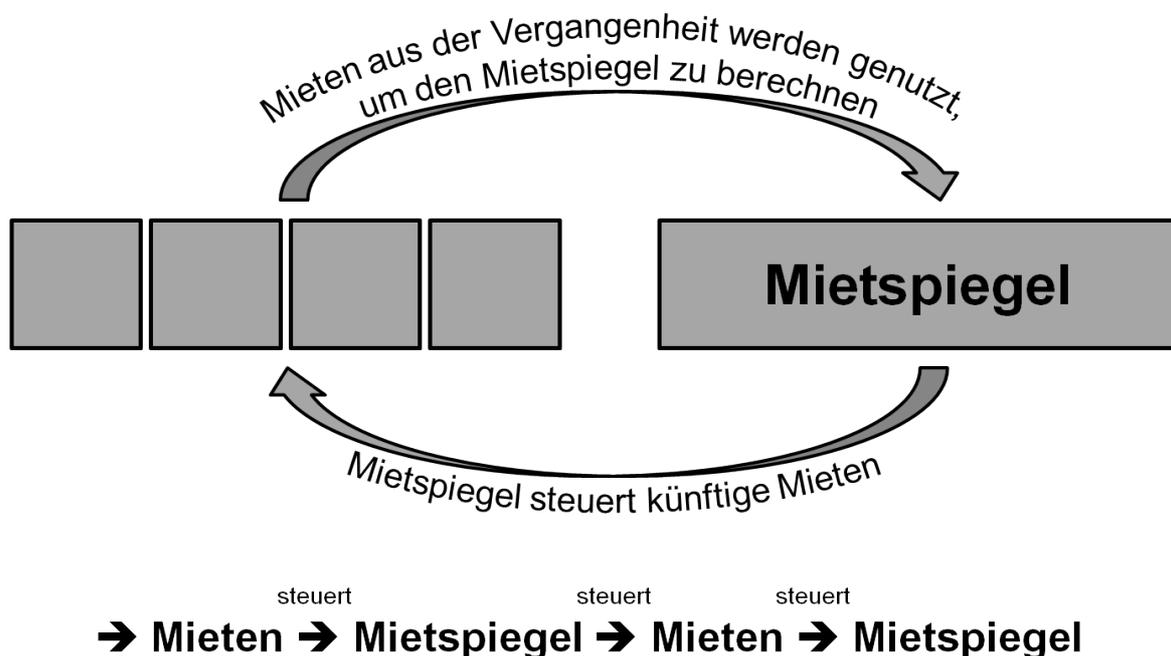


Abbildung 1: Doppelter Einfluss von Mieten auf den Mietspiegel

Um gesamtwirtschaftliche Folgewirkungen eines derartigen Markteingriffs ableiten zu können, hat das CRES 2015 im Rahmen einer Studie für den Forschungsverband für Immobilien-, Hypothekar- und Baurecht beispielhafte Berechnungen für Hamburg durchgeführt. Nach Prüfung des dortigen Mietangebots für Immobilien stellte sich heraus, dass 72% aller Mietverhältnisse von der Mietpreisbremse betroffen sind. Für die verbleibenden 28% der Wohnungen und den nicht betroffenen Neubau wurde unterstellt, dass deren Miethöhen sich mit der Mietdynamik der Vergangenheit (1,7% durchschnittlicher jährlicher Mietanstieg) weiterentwickeln, während die 72% der verbleibenden Mieten verharren, bis der Mietspiegel «aufgeholt» hat. Unter der Massgabe dieser Eckdaten wurde ein simulierter künftiger Mietspiegel mit Projektionsrechnungen erstellt, der Jahr für Jahr auf die oben genannten Eckdaten angewendet wurde. Im Ergebnis würde sich in den kommenden zehn Jahren die Mietentwicklungsdynamik von durchschnittlich 1,7% um 0,4% abkühlen. Leichter interpretieren lässt sich dies in der monatlichen Quadratmetermiete, die Vermieter in 20 Jahren verlangen könnten. Ohne eine Mietpreisbremse lägen dann die Mieten um 0,76 € je Quadratmeter höher als mit der Einführung der Mietpreisbremse.

Auch wenn die Zahlen gering erscheinen mögen, lässt sich durch die Anwendung einfacher investitionsrechnerischer Verfahren aufzeigen, dass durch die Regulierungsmassnahme ganz erhebliche Konsequenzen für die Vermögenspositionen von Vermietern entstehen.

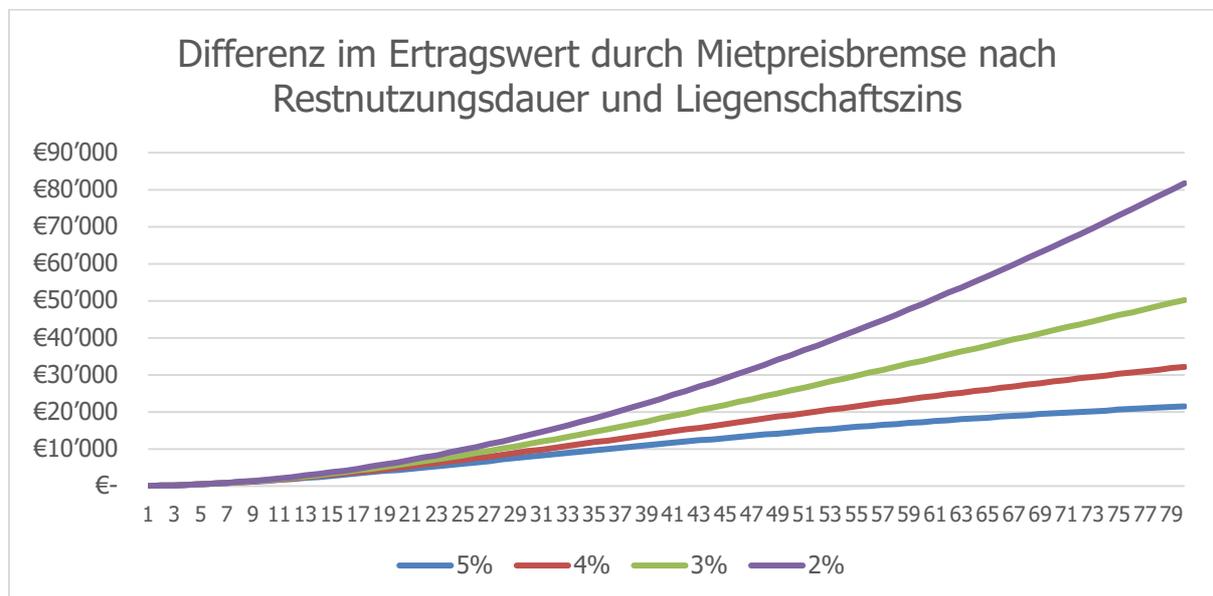


Abbildung 2: Verluste an Ertragswert für Vermieter in Hamburg durch die Einführung der Mietpreisbremse

Abbildung 2 schildert die Verluste von Vermietern in Hamburg durch die Einführung der Mietpreisbremse. Dazu wurden die finanzmathematischen Endwerte der durchschnittlichen Wohnung in Hamburg (Durchschnittspreis und Durchschnittsgröße im gebremsten Bereich mit einer Startmiete von 10,70 €/m² und 64,5 m² Größe) verwendet und Differenzen zwischen den Zahlen mit und ohne Mietpreisbremse berechnet. Erheblich wirkt sich einerseits der verwendete Liegenschaftszins (Diskontierungszins) und die verbleibende Restnutzungsdauer der Wohnung aus. Bei geringen Liegenschaftszinsen wie im derzeitigen Marktumfeld und langer verbleibender Nutzungsdauer der Immobilie können die Differenzen ein Drittel des aktuellen Immobilienpreises erreichen.

Mit anderen Worten ergeben sich ganz erhebliche Konsequenzen bei einer wirksamen Mietpreisbremse, wobei anzumerken ist, dass es sich beim Beispiel Hamburg eher um eine konservative Schätzung handeln dürfte. Die Mietentwicklung und infolgedessen die Bremswirkung wären in München oder Berlin deutlich stärker. Bei Hochrechnungen auf den gesamtdeutschen Markt von einer Verschiebung der Vermögenspositionen der Vermieter zu sprechen, die sich im Bereich von +/- 20% bewegen, dürfte daher nicht ganz abwegig sein.

2.6 Veränderungstendenz Mietspiegelermittlung

In der aktuellen Diskussion sind weitere Detailanpassungen an der Bildungslogik geplant. Wesentlich geht es um den Berechnungszeitraum, der ergänzend zur Mietpreisbremse starke Auswirkungen zeigen kann.

Obgleich Mietspiegel aufgrund verschiedener statistischer Details in der Diskussion stehen und der Berliner Mietspiegel jüngst knapp nicht für ungültig erklärt wurde, kommen Änderungstendenzen weniger aus der Richtung statistischer Belastbarkeit der Informationen im Mietspiegel, sondern verfolgen das Ziel, den Mietspiegel als Instrument der Mietregulierung zu nutzen. Hierzu hat sich erstmalig der Bundes-Finanzminister Olaf Scholz (SPD) geäußert, der gerne den Mietspiegel zur Begrenzung der Mietentwicklung nutzen möchte.

Der Mietspiegel wird aus den Mieten der Vergangenheit erstellt. Dazu werden derzeit Mietverhältnisse herangezogen, die im freien Mietmarkt innerhalb der letzten vier Jahre neu geschlossen oder angepasst (erhöht) wurden. Wird in Zeiten starker Veränderungen (Steigerungen) der Mieten auf diesen Mechanismus eingewirkt, verändert sich gleichzeitig die Höhe der Werte im Mietspiegel. Die folgenden beiden Abbildungen stammen aus einer diesbezüglichen Studie des CRES, die Mietspiegeltrends für unterschiedliche Marktszenarien veranschaulichen.

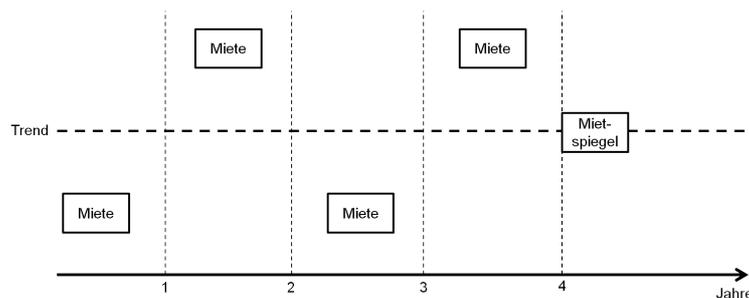


Abbildung 3: Mietspiegelerstellung bei einem Bezugszeitraum von vier Jahren mit schwankenden Mieten

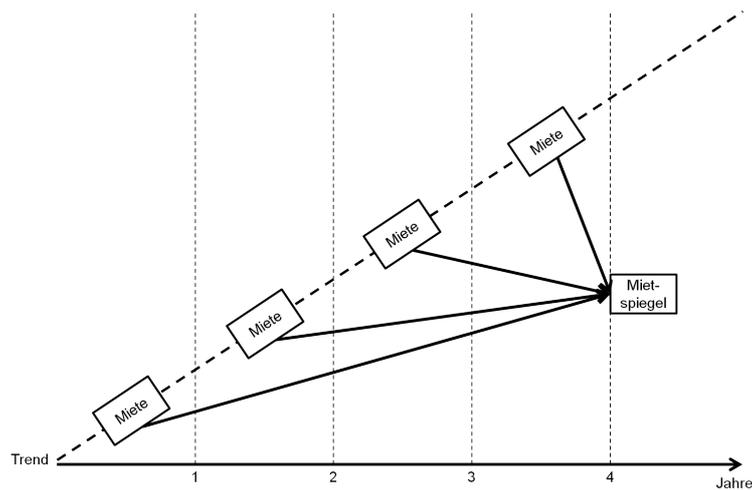


Abbildung 4: Mietspiegelerstellung bei einem Bezugszeitraum von vier Jahren mit Aufwärtstrend

Abbildung 3 zeigt eine gewisse Form von Interessenausgleich. Denn bei stark schwankenden Mieten werden Mieter und Vermieter über die Durchschnittsbildung der Vergangenheit davor geschützt, im falschen Moment einen Vertrag zu schliessen und für die Folgezeit eine zu hohe bzw. zu niedrige Miete zu vereinbaren. Bei einem steigenden Markttrend, wie in der Abbildung 4, entspricht die Durchschnittsbildung aus der Vergangenheit ohnehin einer Korrektur nach unten. Entsprechend umgekehrt sähe eine Durchschnittsbildung aus, wenn der Markttrend fallend wäre, was aufgrund psychologischer Preisrigidität nach unten im Markt faktisch nicht vorkommt. Würde in dieser Situation der Berechnungszeitraum des Mietspiegels verlängert, müssten die beiden Abbildungen 3 und 4 ebenfalls nach links verlängert werden. Im schwankenden Markt der Abbildung 3 entstünde kaum eine Veränderung. Der trendbehaftete zweite Fall (Abbildung 4) hingegen hätte eine noch stärkere Korrektur nach unten zur Folge.

Auf dieser Basis hat das CRES im Jahr 2016 Simulationsrechnungen mittels der regionalen IVD-Mietpreisdatenbank durchgeführt. Um verfälschten Angebotsmieten zu entgehen, stellen regionale Marktexperten (IVD-Berichterstatter) dem IVD regelmässig Mieteinschätzungen aufgrund ihrer Expertise zur Verfügung. Fehlende Werte wurden interpoliert. Auf dieser Basis wurden Mietspiegel berechnet, die 4 Jahre aus der Vergangenheit in die Berechnung einbeziehen und mit entsprechenden Mietspiegeln verglichen, die andere Zeiträume einbeziehen. Die folgende Übersichtstabelle zeigt Mietspiegeldifferenzen bei einer Verlängerung von 4 auf 6 Jahre, was derzeit die wahrscheinlichste Variante der politischen Diskussion darstellt.

In der Tabelle finden sich Differenzen zwischen einem Mietspiegel, der aus den Mieten der letzten 4 Jahre berechnet wurde, zu einem Mietspiegel, der die Mieten der letzten 6 Jahre

einbezieht. Die Zahlen in der Tabelle zeigen also, um wie viel der Mietspiegel in den jeweiligen Städten durch die Anpassung absinken würde (Werte in Kaltmiete pro Monat je m² in €).

Altersklasse	Neubau		Bestand ab 1949			Bestand bis 1948		
	gut	mittel	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach
Berlin (Ost)	0,67 €	0,50 €	0,36 €	0,32 €	0,27 €	0,42 €	0,42 €	0,35 €
Berlin (West)	0,73 €	0,56 €	0,43 €	0,38 €	0,25 €	0,44 €	0,48 €	0,40 €
Bremen	0,52 €	0,36 €	0,35 €	0,34 €	0,40 €	0,31 €	0,38 €	0,39 €
Dortmund	0,38 €	0,28 €	0,29 €	0,14 €	0,08 €	0,15 €	0,08 €	0,21 €
Dresden	0,44 €	0,30 €	0,26 €	0,27 €	0,23 €	0,24 €	0,20 €	0,30 €
Duisburg	0,10 €	0,12 €	-0,03 €	-0,03 €	0,10 €	-0,02 €	0,01 €	0,02 €
Düsseldorf	-0,04 €	0,50 €	0,63 €	0,13 €	0,38 €	0,38 €	0,17 €	0,48 €
Essen	0,42 €	0,16 €	0,25 €	0,25 €	0,09 €	0,33 €	0,21 €	0,10 €
Frankfurt Main	0,38 €	0,38 €	0,21 €	0,23 €	0,17 €	0,46 €	0,17 €	0,19 €
Hamburg	0,28 €	0,34 €	0,30 €	0,38 €	0,29 €	0,32 €	0,26 €	0,27 €
Hannover	0,65 €	0,58 €	0,55 €	0,47 €	0,30 €	0,49 €	0,48 €	0,37 €
Köln	0,68 €	0,61 €	0,67 €	0,33 €	0,33 €	0,34 €	0,24 €	0,17 €
Leipzig	0,39 €	0,30 €	0,32 €	0,15 €	0,14 €	0,14 €	0,18 €	0,19 €
München	0,71 €	0,62 €	0,53 €	0,53 €	0,34 €	0,57 €	0,48 €	0,39 €
Nürnberg	0,18 €	0,30 €	0,26 €	0,22 €	0,18 €	0,34 €	0,29 €	0,26 €
Stuttgart	0,37 €	0,34 €	0,52 €	0,48 €	0,35 €	0,52 €	0,53 €	0,37 €

Mit Ausnahme der Stadt Duisburg würden sich in allen Fällen teilweise erhebliche Differenzen ergeben. Die Ertragswerte von Investoren im Mietmarkt würden deutlich leiden, denn es handelt sich bei den Angaben um Differenzen in der monatlichen Quadratmeterkaltmiete. Werden diese auf die durchschnittliche Wohnung und Jahresmiete hochgerechnet und über den Lebenszyklus einer Immobilie kapitalisiert, ergeben sich Verluste, die selten den fünfstelligen Eurobereich unterschreiten.

3. Mietspiegel – Verbreitung und Erstellung

3.1 Verbreitung von Mietspiegeln

Am Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung ist das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) angesiedelt, das Leitlinien zur Erstellung von Mietspiegeln und diesbezügliche Studien herausgibt. Die letzte Erhebung datiert auf 2014 und zeigt eine deutliche Zunahme der Verbreitung von (qualifizierten) Mietspiegeln bei grösseren Gemeinden:

Gemeinden	Einfacher Mietspiegel	Qualifizierter Mietspiegel
bis 20.000 Einwohner (EW)	2%	-
20.000-50.000 EW	33%	8%
50.000-100.000 EW	55%	20%
über 100.000 EW	41%	47%

Neben der Clusterung nach Städten unterscheidet sich die regionale Verbreitung von Mietspiegeln ganz erheblich. Dies hat auch mit der föderalen Struktur der Bundesrepublik Deutschland zu tun. Das «Thema Bau» und damit die immobilienwirtschaftliche Datenerfassung fallen in die Zuständigkeit der Bundesländer, so dass es unterschiedliche Ausgestaltungsformen gibt. Während sich manche Bundesländer für eine zentrale Datenerfassung entschieden haben, steht beispielsweise Baden-Württemberg als anderes Extrem gegenüber. In jeder Gemeinde besteht ein eigener Gutachterausschuss, der Zugriff auf Kaufpreissammlungen und weitere immobilienwirtschaftliche Daten hat. Gutachterausschüsse und statistische Behörden der Gemeinden sind auch die erste Anlaufstelle zur Erstellung von Mietspiegeln, obgleich die Erstellung auch an eine privatwirtschaftliche Firma durch Ausschreibung vergeben werden kann.

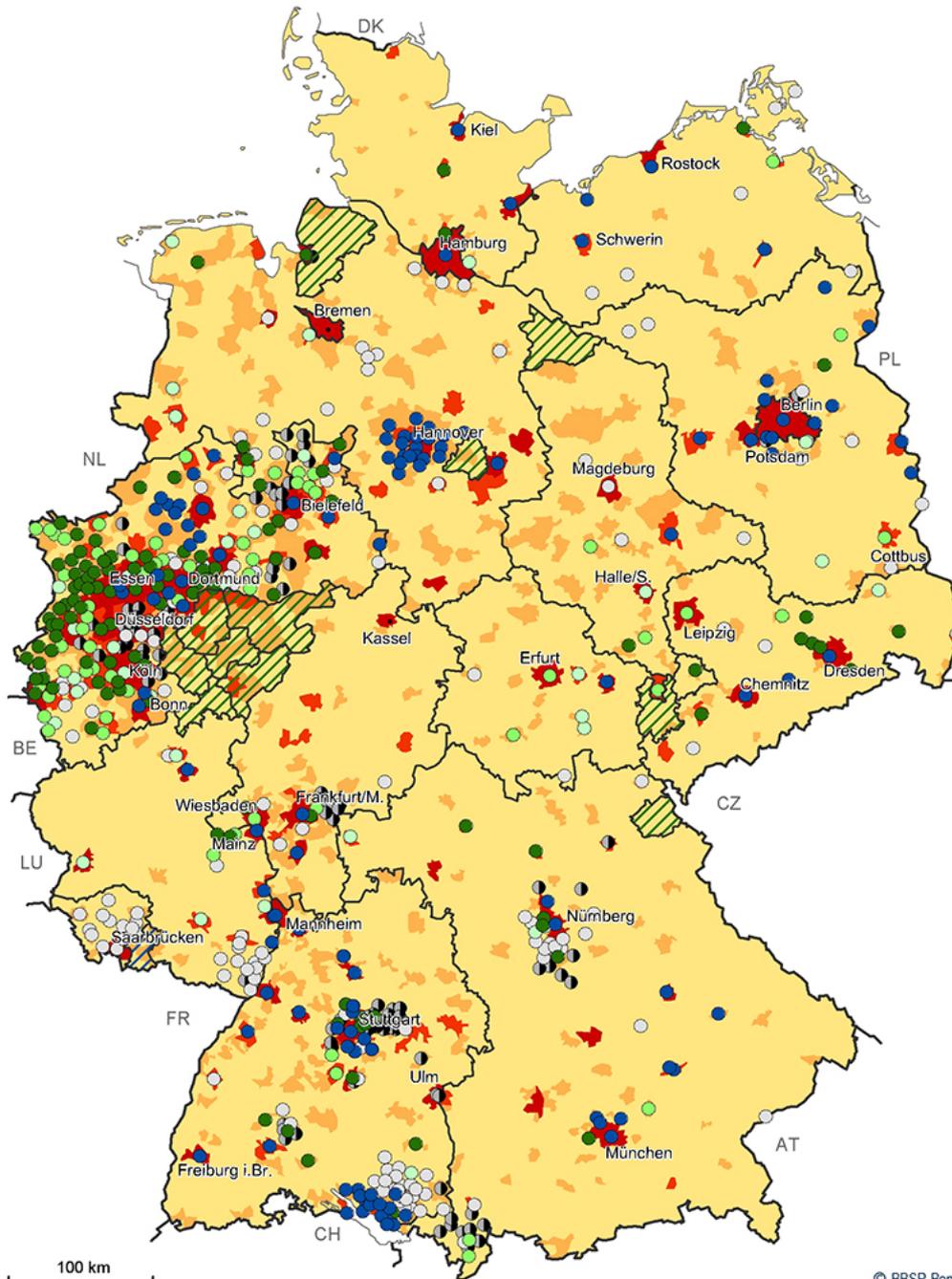
Möglichkeiten zur Erstellung von Mietspiegeln bestehen durch

- die Gemeinde selbst,
- Interessenvertreter von Mietern und Vermietern,
- die Beauftragung Dritter, einer Firma oder eines statistischen Forschungsinstituts.,

Bei einer Gemeinde dominieren stets die folgend genannten Aspekte:

- Beauftragte Mietspiegel müssen von der Gemeinde oder den Interessenvertretern anerkannt sein.
- Existieren mehrere Interessenvertreter auf beiden Marktseiten, besteht keine Verpflichtung zur Beteiligung aller Interessenvertreter einer jeweiligen Marktseite.

Einfache Mietspiegel sind weiterhin verbreitet, verlieren aber aufgrund der unter 2.1 genannten juristischen Angreifbarkeit zunehmend an Bedeutung; insb. in Zeiten stark steigender Mieten und einer folglich zunehmenden Anzahl an Auseinandersetzungen vor Gericht. Das BBSR gibt zur Erstellung von Mietspiegeln eine Checkliste heraus, die nachfolgend auszugsweise dargestellt ist. Aufgrund der zunehmenden Bedeutung des qualifizierten Mietspiegels wird folgend vor allem dieser diskutiert.



100 km

© BBSR Bonn 2014



Mietspiegeltypen

- Qualifizierter Mietspiegel (124)
- Mietspiegel mit externem Bezug (105)
- einfacher Mietspiegel (353)
- 2014 bis 2013
- 2012 bis 2011
- 2010 bis 2007
- 2006 und älter
- ▨ qualifizierter Mietspiegel mit kreisweitem Bezug (4)
- ▨ einfacher Mietspiegel mit kreisweitem Bezug (161)

Gemeindegrößenklasse Anteil der Kommunen in % nach 1 000 Einwohnern

- bis unter 20
- 20 bis unter 50
- 50 bis unter 100
- 100 und mehr

Kommunen Mietspiegel insgesamt einfach qualifiziert

Kommunen insgesamt	Mietspiegel einfach	qualifiziert
94	2	0
4	33	8
1	55	20
1	41	47

Abbildung 5: Mietspiegelverbreitung in den Kommunen

Datenbasis: BBSR-Mietspiegeldatenbank, Stand: 31.12.2014
 Geometrische Grundlage: BKG, Gemeinden, 31.12.2012
 Bearbeitung: T. Held, T. Adscheid

3.2 Einfache und qualifizierte Mietspiegel im Detail

Auf den ersten Blick ähneln sich einfache und qualifizierte Mietspiegel in der Darstellung, die der Nutzer erhält.

Baualtersklasse	Einfache Lage		Gute Lage	
	A	B	A	B
Bis 1925				
1926 bis 1945	8,20 € 7,50 € bis 8,90 € 10*	8,50 € 7,50 € bis 9,50 €	8,40 € 8,00 € bis 8,80 €	9,20 € 8,80 € bis 9,60 €
1946 bis 1973				
1974 bis 1990				
1991 bis 2002				
2003 und neuer				

Die Tabelle stellt das Grobgerüst dar. Fast alle Mietspiegel – unabhängig davon, ob einfach oder qualifiziert – enthalten Gruppierungen zum Baujahr und zur Lage. Die dargestellten Baualtersklassen müssen nicht der Realität entsprechen. Theoretisch sind diese aus Marktdaten abzuleiten. In der Praxis werden aber bereits bei der Erhebung Wertermittlungsnormen aus der Sachverständigentätigkeit zugrunde gelegt. So finden sich noch heute in vielen Städten die Baualtersklassen, die bis 2000 verwendet wurden, um Normalherstellungskosten (NHK) von Gebäuden abzuleiten. Auch die Energieeinsparverordnungen oder Abschreibungsgrenzen (wie in der Tabelle am Jahr 1925 ersichtlich) werden verwendet.

Der Nutzer der tabellierten Darstellung kann prüfen, in welchem Feld der Tabelle die Eigenschaftskombination seine Wohnung zuordnet und liest dort die Miete ab. Meist sind in den Tabellenfeldern mehrere Angaben gemacht. Neben einer üblichen Miete (Mittelwert) werden manchmal Spannen einer höchsten oder niedrigsten Miete angegeben. Will ein Vermieter den höheren Wert oder ein Mieter den niedrigeren Wert als angemessen erachten, muss er begründen, warum seines Erachtens nach die jeweilige Wohnung nicht der üblichen Wohnung an der Spannenmitte entspricht, sondern über- oder unterdurchschnittlich ist.

Die Zahlen in der Tabelle können zustande kommen, indem sich Mieter und Vermietervertreter auf Zahlen in der Tabelle einigen. Dies entspräche dem einfachen Mietspiegel. Für einen qualifizierten Mietspiegel müssen die Werte in der Tabelle und die Kriterien der Tabelle «nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden» ermittelt worden sein. Weitere Festlegungen trifft der Gesetzgeber nicht. Die meisten qualifizierten Mietspiegel in Deutschland werden mit dem statistischen Verfahren der Regressionsanalyse bestimmt, was in der Immobilienwirtschaft auch als hedonisches Modell oder hedonische Regression bekannt ist.

Die Ergebnisse der Regression lassen sich manchmal in einer Tabelle zusammenfassen, die dem Beispiel entspricht. Die Erstellungsmethodik kann meist erst über die gesetzlich verpflichtende Dokumentation zur Mietspiegelerstellung entnommen werden oder wird sichtbar, wenn bei Tabellenfeldern mit seltenen Eigenschaftskombinationen die Anzahl der Beobachtungen angegeben wird. Daraus wird deutlich, dass Marktdaten verwendet wurden. Dies ist in der Beispielzeile im Kästchen ganz links dargestellt. In diesem Fall wurden für die Eigenschaftskombination nur 10 Mieten im Markt gefunden.

Für einen Regressionsmietspiegel (= qualifizierter Mietspiegel) bietet sich eher eine Art Zuschlagsberechnung an. Denn die Stärke der hedonischen Regression ist, dass aus einem Datensatz mit Mieten und einer Reihe erhobener Eigenschaften einerseits durch das Verfahren selektiert wird, welche Eigenschaften wertrelevant sind und andererseits für diese Eigenschaften Zu- und Abschläge ermittelt werden. Dies setzt voraus, dass bei der Erhebung, die üblicherweise häufig bei Mietern und Vermietern stattfindet, alle potentiell in Frage kommenden Eigenschaften einer Wohnung aufgezeichnet werden.

Basismiete Freiburg 23 m²	12,56 €
Zu-/Abschlag Lage Landwasser	-7%
Zuschlag Einbauküche	+15%
Zuschlag Erreichbarkeit Infrastruktur	+2%
Zuschlag Erreichbarkeit Bergwald in 300 m	+5%
Summe Zuschläge	+15%
(Zuschlag in % + 1) x Basismiete = Gesamtmiete pro m² und Monat	14,44 €

Die Tabelle zeigt eine beispielhafte Berechnung mit Mieten, die aktuell dem Mietmarkt in Freiburg im Breisgau entsprechen. Zur Übersichtlichkeit sind nur Zu- und Abschläge dargestellt, die angewendet werden. Alle nicht verwendeten Zu- und Abschläge sind nicht abgebildet.

3.3 Leitlinien zur Erstellung von Mietspiegeln

Wie in 3.1 beschrieben, gibt das BBSR Leitlinien zur Erstellung von Mietspiegeln heraus. Besonders wichtig sind hierbei mietspreisbildende Faktoren. Unabhängig von der Art der Erstellung des Mietspiegels müssen alle Eigenschaften prüfend in Betracht gezogen werden, die wertrelevant sein könnten. In der Erstellung prüfen dann beim einfachen Mietspiegel die diskutierenden Interessengruppen und beim qualifizierten Mietspiegel die wissenschaftliche Methodik die Wichtigkeit der Faktoren und scheiden diejenigen aus, die auf einem lokalen Markt keine Wertrelevanz zeigen.

Kriterien	Einfacher Mietspiegel	Qualifizierter Mietspiegel
Wer kann einen Mietspiegel erstellen?	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinden. • Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam. • Dritte, wenn der Mietspiegel von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt wird. 	
Welcher Wohnungsbestand ist bei der Erstellung zugrunde zu legen?	<ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnungen sollten in dem Gebiet liegen, für das der Mietspiegel erstellt wird. • Die Miete muss in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag der Datenerhebung neu vereinbart oder geändert worden sein. • Die Miethöhe darf nicht durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden sein. • Es darf sich nicht um vom Eigentümer selbst genutzte, leer stehende, gewerblich genutzte oder zwischenvermietete Wohnungen oder um Wohnungen im Sinne von § 549 Abs. 2 BGB handeln • Möblierter oder teilmöblierter Wohnraum, der nicht Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist, sowie Untermietverhältnisse und Wohnraum in Heimen, sollte bei der Mietspiegelerstellung nicht herangezogen werden. • Über die Einbeziehung von besonderen Wohnungstypen, besonderen Nutzungsarten, untervermietetem Wohnraum sowie Dienst- oder Werkwohnungen sollte im Einzelfall entschieden werden. 	
Welcher Mietbegriff ist dem Mietspiegel zugrunde zu legen?	Dem Mietspiegel sollte die Nettokaltmiete als einheitlicher Mietbegriff zugrunde gelegt werden. Gegebenenfalls müssen bei der Erstellung und bei der Anwendung des Mietspiegels Bereinigungen erfolgen, z. B. hinsichtlich Betriebskosten oder Schönheitsreparaturen.	
Welche mietspreisbildenden Faktoren sind zu berücksichtigen?	<ul style="list-style-type: none"> • Art der Wohnung. • Grösse der Wohnung. • Ausstattung der Wohnung. • Beschaffenheit der Wohnung. • Lage der Wohnung. 	

Kriterien	Einfacher Mietspiegel	Qualifizierter Mietspiegel
Welche Daten werden bei der Erstellung des Mietspiegels benötigt?	Das Gesetz enthält hierzu keine Vorgaben. Der Rückgriff auf vorhandene Datenbestände ist möglich, ebenso die Erhebung von Mieten oder die Kombination beider Wege.	Die Daten müssen repräsentativ sein; der hierfür notwendige Stichprobenumfang ist sicherzustellen.
Wie aktuell müssen die dem Mietspiegel zugrunde gelegten Daten sein?	Die Daten sollten so aktuell wie möglich sein. Zwischen der Erhebung der Daten und der Veröffentlichung des Mietspiegels sollte ein möglichst kurzer Zeitraum liegen.	
Wie sind die Daten auszuwerten?	Das Gesetz schreibt keine bestimmte Auswertungsmethode vor.	Die Daten müssen nach wissenschaftlich anerkannten Methoden ausgewertet werden. Als solche sind die Tabellen und die Regressionsmethode anerkannt.
Welche Informationen muss der Mietspiegel enthalten?	<ul style="list-style-type: none"> • In einem Textteil müssen die zur Anwendung und zum Verständnis des Mietspiegels erforderlichen Informationen enthalten sein. • In einem Zahlenteil sollte das Mietniveau als Spanne ausgewiesen werden. 	
Wie muss die Erstellung des Mietspiegels dokumentiert werden?	Die Dokumentation der Mietspiegelerstellung wird vom Gesetz nicht vorgeschrieben, ist aber dringend zu empfehlen.	Die Erstellung des Mietspiegels muss im Einzelnen dokumentiert werden; insbesondere müssen die angewandten Methoden ausführlich und verständlich dargestellt werden.
Muss der Mietspiegel veröffentlicht werden?	<ul style="list-style-type: none"> • Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden. • Eine bestimmte Art der Veröffentlichung ist nicht vorgeschrieben. 	
Wann und wie müssen Mietspiegel angepasst werden?	Im Abstand von zwei Jahren sollen einfache Mietspiegel an die Marktentwicklung angepasst werden. Das Gesetz enthält keine Vorgabe dazu, wie die Anpassung zu erfolgen hat.	Qualifizierte Mietspiegel müssen spätestens im Abstand von zwei Jahren angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden. Massgeblich ist der festgelegte Geltungsbeginn bzw. die Veröffentlichung des Mietspiegels. Die Anpassung muss mittels einer Stichprobe oder mittels der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland erfolgen.

Die Informationen über Kosten zur Erstellung von Mietspiegeln sind leider sehr spärlich. In der Regel befinden sich bereits die Kosten der zweijährlichen Fortschreibung deutlich im sechsstelligen Eurobereich. Die Stadt Freiburg im Breisgau mit rund 225.000 Einwohnern und 110.000 Wohnungseinheiten im Bestand, veranschlagte bei der letzten Fortschreibung rund 150.000 €. Laut Auskunft der SPD München kostete die Erstellung des letzten Münchener Mietspiegels knapp unter 1 Mio. €. Während manche Städte wie Hamburg den Mietspiegel kostenlos sogar im Internet zur Verfügung stellen, versuchen manche, Massnahmen zur Refinanzierung zu ergreifen und erheben eine Schutzgebühr beim Download oder platzieren

Werbeanzeigen von Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft (Makler, Bauträger und Sachverständige). Die geringe Verbreitung des Mietspiegels in Städten mit weniger als 50.000 Einwohnern ist nicht überraschend. Sie können sich einen Mietspiegel schlichtweg nicht leisten oder priorisieren die hohen Ausgaben nach der Sanierung ihres Haushalts oder nach der Erfüllung länger aufgeschobener finanziell aufwändiger Projekte.

Die hohen Kosten stammen wesentlich von der aufwendigen Datenerhebung. Denn als Datengrundlage müssen alle potentiell in Frage kommenden Eigenschaften der Wohnungen ermittelt werden. Mieter und Vermieter werden befragt und sollen in der finalen Bruttostichprobe in denselben Anteilen vorkommen. Die Stichprobengröße liegt in der Regel über 2.000 Haushalten, wenigstens aber über 500.

Danach werden Ausreisserkorrekturen vorgenommen, die zur Nettostichprobe führen. Da diese nicht allein im Gesamtdatensatz, sondern auch in Teilmengen, zumindest lageabhängig, durchzuführen sind, entsteht ein nicht zu unterschätzender Zeitaufwand in der Auswertungsphase, wo in der Regel mit höherpreisigem Personaleinsatz zu rechnen ist.

4. Vergleich mit dem Schweizer Wohnungsmarkt

Wie alle Modelle und Konzepte ist auch das deutsche Vergleichsmietensystem mit dem dominanten Instrument des Mietspiegels von Vor- und Nachteilen gekennzeichnet. Eine Übertragbarkeit des Gesamtkonzepts auf die Schweiz erscheint unrealistisch. Vielleicht lassen sich aber Teileinheiten nutzbar einsetzen. In Frage kommen jedoch nur solche, die als ganze geschlossene Logik übernommen werden können, so dass keine Kontextabhängigkeiten verletzt, sprich Dinge aus dem Zusammenhang gerissen werden:

Hierzu ein Beispiel: In der Berechnungstabelle zum Regressionsmietenspiegel in Freiburg im Breisgau wurde für die Küche ein Zuschlag von 15% ausgewiesen. Dieser Zuschlag wurde auf Basis von Marktdaten zu Freiburg ermittelt. In München oder Hamburg könnten völlig andere Werte ermittelt werden oder Zuschläge für eine Küchenausstattung gar gänzlich in Frage stehen. Mit anderen Worten lassen sich einzelne Prozentwerte bereits in Deutschland nicht interlokal übertragen, weder im Einzelfall noch im Durchschnitt. Noch deutlicher macht dies ein anderes Beispiel: Bei Diskussionen um Übertragbarkeiten werden in Deutschland oft die energetischen Eigenschaften thematisiert. Denn sie werden traditionell in lokalen

Vermietermärkten nicht entgolten, während in Mietermärkten hohe Zuschläge ermittelt werden.

Nichtsdestotrotz könnte aber auf einer grundsätzlichen Ebene über Zu- und Abschläge nachgedacht werden. Hierfür sollte aber eine Reihe an Kriterien überdacht werden:

- Zuschläge sollten unabhängig vom Zeitpunkt im Mietverhältnis sein – also unabhängig davon, ob ein neuer Mietvertrag geschlossen oder ein bestehender Mietvertrag angepasst werden soll.
- Sie können vor allem dann hilfreich sein, wenn über Wohnwertsteigerung durch Sanierung oder Modernisierung nachgedacht wird und so nachhaltig die Qualität der Bausubstanz fördern.
- Zuschläge können nur mit einer soliden Datenbasis ermittelt werden. Hierzu müssen zu einzelnen Wohnungen eine Vielzahl an Objekteigenschaften ermittelt werden. Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass eine genügend grosse Stichprobe vorliegt. Mit anderen Worten darf ein Erhebungsaufwand nicht unterschätzt werden, sofern nicht zum Beispiel aus der Objektbewirtschaftung auf solide und neutrale Daten zurückgegriffen werden kann.
- Zuschläge könnten helfen, um Orientierung zu geben. Die Logik einer Referenzverzinsung unterstellt eine grosse Nähe der einzelnen Immobilie zu einem «künstlichen» Durchschnitt. Die typische Objektheterogenität gäbe hierzu deutlich Anlass, denn Immobilien unterscheiden sich in ihren Eigenschaften deutlich stärker als viele andere Güter, die der Mensch typischerweise konsumiert. Infolgedessen bewegen sich deren Preise (Kauf und Miete) in einem freien Markt deutlich stärker auseinander.

Aus einer volkswirtschaftlichen Perspektive müssen sich Mieten und Kaufpreise für Immobilien in einem langfristigen Gleichgewicht befinden. Die aktuelle Zins- und Renditeentwicklung hat aber in der Schweiz zu einer Situation geführt, die aus deutscher Perspektive erklärungsbedürftig ist: Trotz steigender Immobilienkaufpreise reduziert sich durch die in den vergangenen Jahren sinkenden Referenzzinssätze die Miete für einen Mieter, während der Käufer mehr bezahlen muss. Zu- und Abschläge für Immobilieneigenschaften wären unabhängig von der Zinsentwicklung und könnten diese damit auch nicht lindern. Wollte man jedoch soweit gehen, die Referenzzinsentwicklung stärker an die Marktentwicklung bei Erstvermietung anzubinden, wie es die deutsche OVM vorsieht, so könnte gegebenenfalls einem Abschmelzen der Mieten im bestehenden Mietverhältnis entgegengewirkt und die Anomalie der aktuellen Situation gelindert werden.

Unabhängig von der Referenzzinsproblematik liessen sich aber bereits jetzt viele Elemente eines Mietspiegel- oder mietspiegelähnlichen Systems in der Schweiz finden, insbesondere zumal hier in manchen Marktsegmenten viel bessere Datenlagen vorherrschen. So könnte beim Nachweis der Orts- und Quartiersüblichkeit eine statistische Grundlage, die nach wissenschaftlichen Grundsätzen erhoben ist, für Transparenz auf Mieter- und Vermieterseite sorgen und damit die Gerichtsbarkeit unterstützen. Auch wenn diese bisher Zu- und Abschlüssen eher ablehnend gegenüberstand, zeigen die folgenden Ansätze, dass mietspiegelähnliche Instrumente in der Schweiz durchaus denkbar und gegebenenfalls wünschenswert sind:

- Mit dem deutschen Mietspiegel im weitesten Sinn vergleichbare Ansätze in der Schweiz:
 - Wohnungsbewertungssystem WBS des Bundesamts für Wohnungswesen (<https://www.wbs.admin.ch/de>) als systematisches Modell zur Strukturierung des Wohnungsuniversums.
 - Mietpreisstrukturerhebung Bundesamt für Statistik (<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/mieten/struktur.html>)
 - Mietpreise Stadt Zürich: Ergebnisse der Mietpreis-Strukturerhebung 2006, erschienen 2008: https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/Analysen/A_001_2008.html
- In der Schweiz bestehen teilweise statistische Grundlagen wie das Gebäude- und Wohnungsregister (<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/register/gebaeude-wohnungsregister.html>), das sämtliche Wohneinheiten in der Schweiz erfasst. Allerdings fehlen flächendeckende systematische Erhebungen der Mieten.
- Zur Problematik der amtlichen Statistik und der gegenwärtigen Rechtslage siehe «Das Schweizerische Mietrecht» (SVIT-Schriftenreihe), 4. Auflage, Zürich, 2018, Art. 269a N 27 ff.

5. Fazit

Bei der Mietfestsetzung bzw. deren Regulierung muss grundsätzlich zwischen zwei zeitlichen Perspektiven unterschieden werden. Denn einerseits geht es um die Miete bei Vertragsschluss zwischen Mieter sowie Vermieter und andererseits um Anpassungen, die im laufenden Mietverhältnis vorgenommen werden. Während in der Schweiz sinkende Referenzzinssätze im laufenden Mietverhältnis sogar zu fallenden Mieten führen können, kommt dies in Deutschland faktisch nicht vor. Reduzierungen der Miete sind hier nur temporär und meist als Mietminderungen im Zuge einer besonderen Belastung wie durch Sanierungsmassnahmen zu interpretieren. Durch eine Umlage der Sanierungskosten steigt aber die Miete in der Regel in der Folgezeit wieder.

Ogleich in der Schweiz deutlich bessere Datengrundlagen existieren, werden in Deutschland Marktdaten intensiver genutzt. Denn Orts- oder Quartiersüblichkeit stellen in Deutschland auf das Instrument des Mietspiegels ab, dessen Zielsetzung darin besteht, einen Massstab für Anpassungen der Miete im laufenden Mietverhältnis zu schaffen. Nutzer des Mietspiegels können aufgrund der Eigenschaften einer Immobilie im Mietspiegel – quasi durch ablesen in einer Tabelle – sehen, welche Quadratmeterkaltmiete sich für ihre Wohnung nach Bedingungen auf dem freien Markt rechtfertigen würde. Hierbei fließen alle potentiell relevanten Eigenschaften einer Immobilie ein, die neben der Lage, auch Alter, Ausstattungsqualität und sonstige Aspekte betreffen können.

Als Grundgedanke hinter dem Mietspiegel stand bei dessen Entwicklung die Vertragsfreiheit, welche bei Beginn des Mietverhältnisses unterstellt wird. Dieses Konzept erfährt in den vergangenen Jahren in Deutschland eine zunehmende Eingrenzung, denn durch die sogenannten Mietpreisbremsen wird an der Berechnung des Mietspiegels angegriffen und dieser gleichermassen im sogenannten angespannten Wohnungsmarkt genutzt, um Erstmieten einzugrenzen. Nichtsdestotrotz zeigt die Zuschlagslogik und einfache Interpretierbarkeit des Mietspiegels gegebenenfalls Möglichkeiten, die gerade aufgrund der besseren Datenbasis in der Schweiz nutzbar gemacht werden könnten.

6. Quellenverzeichnis

Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2014 bis 2018): Diverse Datenbanken.

Statista (2016): Wohneigentumsquoten, Hamburg.

Wölfle, M. (2017): Mietspiegel Anpassung des Bezugszeitraums zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4 auf 10 Jahre oder 4 auf 8 Jahre (No. 8), Center für Real Estate Studies, Freiburg.

Bisher erschienene Publikationen/Discussion Papers:

- Eigentümerbefragung (No. 3)
- Lärm und Immobilienwert (No. 4)
- Ferienimmobilienmarkt auf den Balearen (No. 5)
- Unternehmensbenchmark der Immobilienbranche (No. 6)
- Immobilienmarkt in den Alpen (No. 7)
- Mietspiegel Anpassung des Bezugszeitraums zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4 auf 10 Jahre oder 4 auf 8 Jahre (No. 8 und 8a)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca (No. 9)
- Personalleitfaden des IVD (No. 10)
- Hamburger Wohnmarktstudie (No. 11)
- Preisblasen in Immobilienmärkten (No. 12)
- Akademisierung in der Immobilienwirtschaft (No. 13)
- Ferienimmobilien auf Mallorca (No. 14)
- Nebenkostenreport 2017 (No. 15)
- Selbstgenutztes Wohneigentum (No. 16)
- Kostenstruktur Immobilienvermarktung (No. 17)
- Vermietung von Ferienimmobilien auf Mallorca 2017 (No. 18)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2018 (No. 19)
- Wirkungsgrad des Baukindergelds (No. 20)
- Ferienimmobilienmarkt Balearen 2018 (No. 21)
- Deutscher Mietspiegel (No. 22)

Alle bisher veröffentlichten Discussion Papers sind online und kostenfrei abrufbar unter:

<http://www.steinbeis-cres.de/de/453/Forschung>

Ihr Ansprechpartner:

Prof. Dr. Marco Wölfle
Wissenschaftlicher Leiter

Center for Real Estate Studies (CRES)
Eisenbahnstrasse 56
D-79098 Freiburg
www.steinbeis-cres.de
E-Mail: woelfle@steinbeis-cres.de
Tel: 0761 20755-50

Alle Rechte vorbehalten. Jede Verwertung ausserhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des CRES unzulässig und strafbar.