

Mieterbonität, Miethöhe und Mietspiegel

Stefan Huschens

Fassung vom 15. November 2018*

Zusammenfassung

Die Höhe von Wohnungsmieten ist nicht nur durch Eigenschaften der Wohnung, sondern auch durch Eigenschaften des Mieters bestimmt. Dieser Sachverhalt wird häufig bei der Interpretation von Mietspiegeln vernachlässigt. Er ist von Bedeutung z. B. bei der Verwendung von Mietspiegeldaten im Zusammenhang mit der Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) im Rahmen von Leistungen des Sozialgesetzbuches.

1 Bestimmungsgründe der Miethöhe

Die Höhe der Miete, die in einem Mietvertrag für eine bestimmte Wohnung mit einem bestimmten Mieter vereinbart wird, ist einerseits durch Eigenschaften der Wohnung und andererseits durch Eigenschaften des Mieters bestimmt. Bei einer marktwirtschaftlichen Preisbildung entsteht der Preis auf einem Markt durch das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Für den Mietwohnungsmarkt führt dies dazu, dass nicht nur Eigenschaften der zu vermietenden Wohnung, sondern auch Eigenschaften des Mieters preisbestimmend sind.

Es gibt eine große Anzahl von Mietereigenschaften, die dessen Attraktivität für einen Vermieter mitbestimmen. Der Vermieter versucht aus ihm bekannten Eigenschaften des Mieters auf die Wahrscheinlichkeit regelmäßiger Mietzahlungen, einen pfleglichen und angemessenen Umgang mit der Mietsache, die zu erwartende Abnutzung der Mietsache und die soziale Verträglichkeit mit sich und den Nachbarn zu schließen. Nicht zu vernachlässigen ist, dass ein Mietvertrag stets auch eine Vertrauenskomponente umfasst.

Die für den Vermieter relevanten Mietereigenschaften gehen weit über das hinaus, was man üblicherweise mit dem Begriff finanzieller Bonität assoziiert, siehe dazu beispielhaft *Anhang A*, Mietereigenschaften. Wenn im Folgenden von *Mieterbonität* gesprochen wird, so ist dies im weiteren Sinn zu verstehen und betrifft alle Mietereigenschaften, die für den Abschluss eines Mietvertrages relevant sind. Dabei ist die übliche finanzielle Bonität, die auf finanzielle Leistungsfähigkeit abstellt, ein wesentlicher Aspekt, aber es spielen auch Eigenschaften eine Rolle, die unter dem Begriff soziale Mieterbonität zusammengefasst werden könnten. Wenn im folgenden von der Bonität eines Mieters die Rede ist, so ist immer Mieterbonität im oben beschriebenen weiteren Sinn gemeint.

*Bitte vergewissern Sie sich auf <https://www.stefan-huschens.de/>, dass keine neuere Fassung existiert.

Zur Vereinfachung wird im folgenden von Mietern schlechter, mittlerer und guter Bonität gesprochen, wobei klar ist, dass dies keine klar abgrenzbaren Gruppen sind. Marktwirtschaftliche Preisbildungsprinzipien und die in weiten Teilen des Wohnungsmarktes vorhandene Vertragsfreiheit in dem Sinn, dass kein Kontrahierungszwang besteht, führt zwangsläufig dazu, dass Mieter schlechter Bonität höhere Mieten für vergleichbare Wohnungen zahlen als Mieter guter Bonität. Auch dann, wenn ein Vermieter keine aktive Preisdifferenzierung in dem Sinn betreibt, dass er die Miethöhe in Abhängigkeit von Eigenschaften des Mieters differenziert festlegt, sondern bei festgelegter Miethöhe aus einer großen Anzahl von Interessenten geeignete Mieter aussucht, kommt es im Endeffekt dazu, dass vereinbarte Mieten sowohl durch die Eigenschaften der Wohnung als auch durch die Mietereigenschaften bestimmt sind.

2 Zur Interpretation von Mietspiegeln

In Mietspiegeln ist es üblich, verschiedene Wohnungstypen zu unterscheiden. Unterscheidungsmerkmale können Lage, Baujahr, Gebäudeart, Anzahl der Zimmer, Wohnfläche, Ausstattung und so weiter sein. In Mietspiegeln wird für einen bestimmten Wohnungstyp in Regel nicht nur eine mittlere Miete, sondern eine Spannbreite angegeben. In Erläuterungen zu Mietspiegeln wird dabei die Spannbreite der sich für einen Wohnungstyp ergebenden unterschiedlichen Mietpreise regelmäßig auf unterschiedliche, durch die Typisierung nicht erfasste Ausstattungsmerkmale zurückgeführt. Dies ist aber kurzfristig, da Mieterigenschaften als Preisbestimmungsmerkmale unberücksichtigt bleiben.

Die Miete pro Quadratmeter für einen bestimmten Wohnungstyp kann nicht verwendet werden, um unmittelbar auf den Standard der Wohnung zurückzuschließen, falls auch ein Einfluss der Mieterbonität auf die Miethöhe gegeben ist. Auch wenn dies unmittelbar einsichtig ist, ist im *Anhang B* ein Modell entwickelt, in dem beispielhaft der wechselseitige Einfluss von Wohnungseigenschaften und Mieteigenschaften auf die Miethöhe demonstriert wird.

Bei den zurzeit üblichen Erhebungen für die Erstellung von Mietspiegeln werden die vereinbarten Mieten und einige Wohnungseigenschaften erfasst, nicht aber Bonitätseigenschaften der Mieter. Dennoch lässt sich ein möglicher Effekt der Mieterbonität auf die Miethöhe sogar an solchen Mietspiegeln ablesen. In Tabellenmietspiegeln einiger Städte sind in der Gruppe der Wohnungen mit dem einfachsten Standard die Mieten pro Quadratmeter höher als für die Wohnungen des nächsthöheren Standards. Dies kann auf die Mieterbonität in den Wohnungen einfachsten Standards zurückgeführt werden. Ebenso ist zu beobachten, dass teilweise in Wohnungen besten Standards, die typischerweise auch große Wohnflächen aufweisen, die Mieten pro Quadratmeter niedriger sind als in Wohnungen mit geringerem Standard. Üblicherweise wird ohne Begründung davon ausgegangen, dass in sehr großen Wohnungen die Miete pro Quadratmeter niedriger sei als in mittelgroßen Wohnungen. Die höhere Bonität typischer Mieter in solchen Wohnung kann aber eine teilweise inhaltliche Erklärung für diesen Effekt liefern.

3 KdU-Konzepte und Mieterbonität

Ein übliches Vorgehen im Rahmen von KdU-Konzepten ist die Verwendung von Mietdaten, die bei der Erhebung von Mietspiegeln erhoben wurden, um aus diesen die Verteilung

der Mieten für Wohnungen einer bestimmten Größenklasse zu bestimmen. Als angemessen werden dann z. B. Wohnungen festgelegt, die sich preislich im unteren Drittel bewegen. Dabei wird unterstellt, dass mit diesem Vorgehen im wesentlichen Wohnungen einfachen Standards identifiziert werden und dass Wohnungen mit den entsprechenden Miethöhen verfügbar sind. Beide Unterstellungen müssen in Frage gestellt werden. Dass der Rückschluss von der Miethöhe auf den Wohnungsstandard nicht ohne weiteres möglich ist, wenn die Mieterbonität berücksichtigt wird, ist bereits im vorgegangenen Abschnitt erläutert. Aber auch der Schluss auf die Verfügbarkeit ist vage. Die Verfügbarkeit von Wohnungen mit den im Mittelspiegel erhobenen Mieten wird daraus geschlossen, dass relativ zeitnah Verträge mit den erhobenen Mieten abgeschlossen wurden. Diese Verfügbarkeit gilt aber nur als Durchschnittsbetrachtung ohne differenzierende Berücksichtigung der Mieterbonität. Bei Mietern schlechter Bonität ist es plausibel, dass diese Verfügbarkeit eingeschränkt ist.

Ebenso kann aus der Analyse von Angebotsmieten nicht auf eine generelle Verfügbarkeit dieser Wohnungen ohne Berücksichtigung der Mieterbonität zurückgeschlossen werden. Es kann zwar einerseits davon ausgegangen werden, dass das Niveau der Mieten tatsächlich abgeschlossener Verträge unter dem Niveau der Angebotsmieten liegt, da sich nicht jedes Angebot in der geplanten Höhe zu einem Abschluss führt. Andererseits sind Wohnangebote ohne weiteres für einen Mieter beliebiger Bonität zugänglich sind, sondern richten sich an Mieter üblicher, aber nicht stark unterdurchschnittlicher Bonität. So ist es denkbar ist, dass die von Mietern schlechter Bonität abgeschlossenen Mietverträge sogar über dem durchschnittlichen Niveau der Angebotsmieten vergleichbarer Wohnungen liegen.

Im Rahmen des KdU-Konzepts müssen sich die Gemeinden mit dem ökonomischen Prinzip anfreunden, dass Mieter mit schlechterer Bonität tendenziell einen Aufpreis in Form einer höheren Miete zahlen müssen. Zur Kompensation schlechter finanzieller Bonität von Mietern sind verschiedene *sozialpolitische Maßnahmen* denkbar, z. B.:

- die direkte Zahlung von KdU-Leistungen an die Vermieter,
- die Abgabe von Mietgarantien gegenüber den Vermietern,
- die Gemeinde wird selbst Hauptmieter und der KdU-Empfänger wird Untermieter,
- Förderung des Baus und der Vermietung von Wohnungen einfachen Standards.

Schwieriger zu kompensieren ist eine schlechte Mieterbonität im sozialen Bereich, auch da sich hier Vorbehalte, Vorurteile oder Erfahrungen von Vermietern schlecht erfassen und messen lassen. Teilweise sind auch bestimmte Vorbehalte sozial oder rechtlich tabuisiert, so dass bereits eine Kommunikation darüber schwierig ist. In diesem Zusammenhang darf aber sozialpolitisches Wunschenken nicht den Blick für die Realität verstellen. Unabhängig davon, ob man von den Vermietern gewünschte soziale Eigenschaften der Mieter billigt, haben diese faktisch einen Einfluss auf den Vertragsabschluss und damit auch die Miethöhe der zustande gekommenen Mietverträge. In Städten mit starkem Wohnungsmangel lässt sich die Auswahl der Mieter nach finanzieller Bonität und weiteren sozialen Kriterien täglich beobachten, wenn zu Besichtigungsterminen Dutzende von Mietinteressenten geladen und dann ein Mieter ausgewählt wird. Vermutlich ist die einzige Lösung zur Kompensation schlechter sozialer Mieterbonität, dass Städte und Gemeinden selbst

als Bauherren, Vermieter oder Wohnungsgeber auftreten. In diesem Fall könnte die KdU-Leistung auch als Sachleistung in Form der Wohnungsgewährung anstelle einer Geldleistung erfolgen. Durch das Auftreten der Gemeinde als Vermieter und noch stärker durch die Gewährung einer Wohnung als Sachleistung kann eine Gemeinde einem befürchteten Mietsteigerungseffekt entgegen wirken, den eine Erhöhung der KdU-Leistungsgrenze nach sich ziehen kann.

Die aufgeführten sozialpolitischen Maßnahmen würden vermutlich sogar die Gesamtkosten der KdU senken, da der ansonsten anfallende Aufpreis für schlechte Mieterbonität von der Gemeinde eingespart werden kann.

Wenn politisch gewollt ist, dass die KdU-Leistung als finanzielle Unterstützung in Höhe einer angemessenen, aber marktgerechten Miete für Wohnraum einer bestimmten Größe einfachen Standards geleistet wird, und zu diesem Zweck eine Angemessenheitsgrenze mit Hilfe von Mietspiegeldaten bestimmt werden soll, so sind zusätzliche Informationen über den Effekt der Mieterbonität auf die Miethöhe erforderlich. Wie hoch die Auswirkung der Mieterbonität auf die Mieten ist, müsste vermutlich empirisch durch eine ökonometrische Analyse untersucht werden. Möglicherweise liegen allerdings im Wissenschaftsbereich bereits Untersuchungen zu dieser Thematik vor, die bisher keine Beachtung gefunden haben. Hierzu wäre eine systematische Literaturrecherche erforderlich. Wenn eine Zusatzinformation über den Effekt der Mieterbonität auf die Miethöhe vorliegt, ist es unter Umständen möglich, aus den vorliegenden Mietinformationen eines Mietspiegels eine korrigierte Verteilung von Mieten zu bestimmen, die für Mieter mit schlechter Bonität relevant ist. Alternativ könnten Mieten für Wohnungen bestimmter Größenklassen differenziert nach Eigenschaften der Wohnung und Mieterbonität ermittelt werden, was zurzeit unüblich ist und wozu vermutlich auch die Rechtsgrundlage fehlt. Für einen einfachstmöglichen Ansatz als Grundlage zur Bestimmung einer angemessenen Miethöhe im Rahmen der KdU-Leistungen wäre eine differenzierte Erfassung nach einer Einkommenssituation im Bereich der Leistungsempfänger und einer besseren Einkommenssituation einerseits und eine Charakterisierung des Wohnungsstandard als einfacher und nicht einfacher Standard andererseits erforderlich.

Aus statistischer Sicht ist kaum verständlich, dass die Mietspiegelerstellung, die erhebliche Bedeutung für die durch Mieter gezahlten Mieten, für die Einkommen von Vermietern und für die Steuerverwendung aller Bürger im Rahmen von KdU-Leistungen hat, nicht als Aufgabe der amtlichen Statistik gesehen wird. Die Vorteile einer Erstellung von Mietspiegeln durch die amtliche Statistik wären eine erhebliche Kostenersparung und die Möglichkeit einer Vollerhebung mit Antwortverpflichtung. Dies würde nicht nur die Datenbasis erheblich verbessern, sondern auch Stichprobenfehler und Auswahlverzerrungen, z. B. durch die Freiwilligkeit der Teilnahme, vermeiden.

A Mietereigenschaften

Im Verzeichnis <https://www.gevestor.de/details/worauf-sie-bei-der-wahl-ihres-mieters-achten-muessen-791579.html> Hinweise für die Wahl eines Mieters gegeben.² Der Vermieter erhält folgende Empfehlung

¹Abruf der Seite am 5.11.2018

²Der Autor der Seite ist Dr. Tobias Mahlstedt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Chefredakteur von *Immobilien-Berater*, *VermieterRecht aktuell* und *Der Eigentümerbrief*.

für ein Gespräch mit einem potentiellen Mieter. „Fragen Sie im Gespräch daher unbedingt nach:

- der Bonität
- dem Arbeitgeber
- dem letzten Arbeitsplatzwechsel
- einem geregelten Einkommen
- einer Gehaltsabrechnung
- der letzten Steuererklärung
- dem letzten Steuerbescheid
- der Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung
- einem Insolvenzverfahren
- Lohnpfändungen
- sonstigen Vollstreckungshandlungen.“

Bei folgenden Angaben eines Mietinteressenten sei Vorsicht geboten:

- „Der Mieter gibt an, dass ein Dritter die Miete zahlen wird.
- Der Interessent möchte die Wohnung nicht für sich, sondern für Dritte.
- Der Interessent berichtet von Rechtsstreitigkeiten mit dem vorherigen Vermieter.
- Der potenzielle Mieter macht keine genaue Angabe, wie viele Personen einziehen wollen.“

Neben

- einer Schufa-Selbstauskunft zur Bonität und
- der Vorlage einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

werden folgende Punkte, die zusätzlich in einer Selbstauskunft des Mieters erfragt werden können, genannt

- „Bonität und Einkommen,
- die Anzahl der einziehenden Personen,
- die Anzahl der Haustiere,
- ob ein Musikinstrument gespielt wird.“

Als Fragen, die dem Mietinteressenten nicht gestellt werden dürfen, da sie die Privatsphäre des Mieters betreffen, werden „Fragen nach

- einer Schwangerschaft,
- der sexuellen Ausrichtung,
- ansteckenden Krankheiten,
- der Rasse oder ethnischen Herkunft,
- dem Alter,
- der Religion oder
- dem Geschlecht [...]
- nach der Mitgliedschaft in einem Mieterverein“

aufgeführt.

B Modell zur Mieterbonität und Miethöhe

Das folgende Modell erhebt nicht den Anspruch, die Realität abzubilden, sondern verdeutlicht modellhaft den möglichen Effekt der Mieterbonität im Zusammenhang mit unterschiedlichen Wohnungsstandards. Es werden drei Stufen der Mieterbonität – Mieter schlechter, mittlerer und guter Bonität – und drei Stufen des Wohnungsstandards – Wohnungen einfachen, mittleren und gehobenen Standards – unterstellt. Das Modell besteht aus fünf einfachen Annahmen, die mit A1 bis A5 bezeichnet sind.

A1 Je ein Drittel der Mieter hat schlechte, mittlere und gute Bonität.

A2 Die Hälfte der Wohnungen hat mittleren Standard, je ein Viertel der Wohnungen hat einfachen und gehobenen Standard.

A3 Die Mieter verteilen sich wie folgt auf Wohnungen unterschiedlicher Standards:

- a. Mieter schlechter Bonität bewohnen je zur Hälfte Wohnungen des einfachen und des mittleren Standards,
- b. Mieter mittlerer Bonität bewohnen zu 50% Wohnungen des mittleren Standards und zu je 25% Wohnungen des einfachen und des gehobenen Standards,
- c. Mieter guter Bonität bewohnen je zur Hälfte Wohnungen des mittleren und des gehobenen Standards.

A4 Für die Miethöhen von Wohnungen unterschiedlicher Standards gilt:

- a. Die Durchschnittsmiete der Wohnungen einfachen Standards ist 5 Euro/qm,
- b. die Durchschnittsmiete der Wohnungen mittleren Standards ist 6 Euro/qm,
- c. die Durchschnittsmiete der Wohnungen gehobenen Standards ist 7 Euro/qm.

A5 Zum Effekt der Mieterbonität auf die Miethöhe wird angenommen:

- a. Mieter schlechter Bonität zahlen einen Aufpreis von 1 Euro/qm,

b. Mieter guter Bonität erzielen einen Preisabschlag von 1 Euro/qm.

Aus den Annahmen A1 bis A5 lässt sich folgendes herleiten:

- Die Durchschnittsmiete aller Wohnungen ist 6 Euro/qm, die sich mit A2 und A4 als

$$\frac{1}{4}5 + \frac{1}{2}6 + \frac{1}{4}7 = 6,00$$

errechnet.

- Die Durchschnittsmiete der Mieter schlechter Bonität ist 6,50 Euro/qm, die sich mit A3a, A4a, A4b und A5a als

$$\frac{1}{2}(5 + 1) + \frac{1}{2}(6 + 1) = 6,50$$

errechnet.

- Die Durchschnittsmiete der Mieter mittlerer Bonität ist 6 Euro/qm, die sich mit A3b und A4 als

$$\frac{1}{4}5 + \frac{1}{2}6 + \frac{1}{4}7 = 6,00$$

errechnet.

- Die Durchschnittsmiete der Mieter guter Bonität ist 5,50 Euro/qm, die sich mit A3c, A4b, A4c und A5b als

$$\frac{1}{2}(6 - 1) + \frac{1}{2}(7 - 1) = 5,50$$

errechnet.

- Obwohl Mieter schlechter Bonität die im Durchschnitt preiswerteren Wohnungen einfachen und mittleren Standards bewohnen, während die Mieter guter Bonität die im Durchschnitt teureren Wohnungen mit guter und besserer Qualität bewohnen, zahlen die Mieter schlechter Bonität als Folge des Effekts der Mieterbonität auf die Miethöhe im Durchschnitt mit 6,50 Euro/qm eine höhere Durchschnittsmiete pro Quadratmeter als Mieter mittlerer und guter Bonität, die durchschnittlich 6,00 Euro/qm bzw. 5,50 Euro/qm bezahlen.
- Es ist unmöglich, aus der Miete pro Quadratmeter auf den Wohnstandard einer Wohnung zurückzuschließen und z. B. die niedrigsten Mieten von 5 Euro/qm den Wohnungen einfachen Standards zuzurechnen. Vielmehr wird die Miethöhe von 5 Euro/qm durch Mieter mittlerer Bonität in den Wohnungen mit einfachem Standard und durch Mieter guter Bonität in den Wohnungen mit mittlerem Standard bezahlt.

Die folgenden beiden Modellvarianten, bei denen die Annahme A5 modifiziert wird, zeigen, welchen Einfluss in diesem Modell ein unterschiedlich starker Effekt der Mieterbonität auf die Miethöhe hat:

1. Modifiziert man die Annahme A5 so, dass die Mieter schlechter Bonität einen Aufpreis von 0,50 Euro/qm anstatt 1 Euro/qm zahlen und die Mieter guter Bonität einen Preisabschlag von 0,50 Euro/qm anstatt 1 Euro/qm erhalten, so ist die Durchschnittsmiete in den drei Mietergruppen jeweils 6 Euro/qm. Dennoch ist auch dann kein eindeutiger Rückschluss von niedrigen Mieten pro Quadratmeter auf einfachen Wohnungsstandard zulässig.
2. Modifiziert man die Annahme A5 so, dass weder die Mieter schlechter Bonität einen Aufpreis bezahlen müssen noch die Mieter guter Bonität einen Preisabschlag erhalten, so ist die Durchschnittsmiete für Mieter schlechter Bonität 5,50 Euro/qm, für Mieter mittlerer Bonität 6 Euro/qm und für Mieter guter Bonität 6,50/qm. In diesem Fall, in dem keine Effekt der Mieterbonität auf die Miethöhe vorliegt, kann von niedrigen Mieten auf niedrigen Wohnstandard zurückgeschlossen werden.

Technische Anmerkungen zum Modell

1. Die Annahmen A1, A2, und A3 können nicht isoliert voneinander geändert werden, da sie gemeinsam mit einer zweidimensionalen Verteilung für die beiden statistischen Merkmale Mieterbonität und Wohnungsstandard mit jeweils drei Ausprägungen verträglich sein müssen. Diese zweidimensionale Verteilung besteht aus neun Feldern mit allen möglichen Kombinationen der drei Stufen der Mieterbonität und der drei Stufen des Wohnungsstandards. Die Annahmen A1 und A2 legen die Randverteilungen der zweidimensionalen Verteilung fest, während die Annahme A3 jeweils bedingte Verteilungen für den Wohnstandard gegeben eine Ausprägung der Mieterbonität spezifiziert.
2. Die Annahme A2 ist eigentlich redundant, da sich die in Annahme A2 angegebene Verteilung der Wohnstandards aus den Annahmen A1 und A3 berechnen lässt. Die Verteilung der Wohnstandards wird in Annahme A2 angegeben, um dem formal weniger geschulten Leser den Zugang zu erleichtern.
3. Die Annahme A4 kann unabhängig von den Zahlenangaben in den Annahmen A1 bis A3 und A5 modifiziert werden.
4. Die Annahme A5 kann unabhängig von den Zahlenangaben in den Annahmen A1 bis A4 modifiziert werden.