

Mietspiegelreform – bundesrechtliche Perspektive

Matthias Waltersbacher

Referatsleiter Wohnungs- und Immobilienmärkte

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn

Virtuelles Kommunalfestival 2022 des Städtetages NRW

„NRW-Städte in der Pflicht: Neue Mietspiegel – neue Herausforderungen“

24. Mai 2022



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR und Mietspiegel

- BBSR begleitet die Mietspiegel-Thematik seit der Mietrechtsreform 2001
- Aufbau und Betrieb einer Mietspiegelsammlung
- Keine amtliche Erfassung von Mietspiegeln, sondern aufwändige Recherchen
- Laufende Aktualisierung
- Hohe Nachfrage nach Informationen von Kommunen, Interessensvertreter, Medien
- Herausgabe einer Mietspiegel-Broschüre „Hinweise.....“ (in Aktualisierung)
- Beratung von BMWBSB und Justizministerium

Einordnung der Thematik

- Vergleichsmietensystem seit Anfang der 70er Jahre
- Reform des Mietrechts
- 2001 Einführung des Qualifizierten Mietspiegels
- 2020 / 2021 Änderungen im Mietspiegelrecht

Die wesentlichen Neuerungen seit 2020

- Zum 1.1. 2020: Erweiterung des Betrachtungszeitraumes von 4 auf 6 Jahre:
 - §558 (2): Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder...geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.
- Bereits bei den in 2021 veröffentlichten Mietspiegeln berücksichtigt
- Berechnungen zeigen, dass Dämpfungswirkung zu erwarten ist
- Weiterer Effekt: Stichprobenbildung vermutlich einfacher (mehr Fälle)

Die wesentlichen Neuerungen seit 2020

■ Auskunftspflicht:

Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe sind Eigentümer und Mieter von Wohnraum verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft zu erteilen darüber, ob der Wohnraum vermietet ist, sowie über die Anschrift der Wohnung.

■ Was bedeutet die Umsetzung der geplanten Auskunftspflicht aus rechtlicher, stichprobentheoretischer und prozessualer Sicht?

■ Verbesserung der Datengrundlage, Datenverarbeitung

Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels dürfen die nach Landesrecht zuständigen Behörden bezogen auf das Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt werden soll, die...

- (bestimmte) *Daten aus der Verwaltung der Grundsteuer, Melderegister, aus der GWZ des Zensus verwenden.*

Die nach Landesrecht zuständige Behörde darf die nach Absatz 1 erhobenen Daten zu wissenschaftlichen Forschungszwecken in anonymisierter Form an Hochschulen, an andere Einrichtungen, die wissenschaftliche Forschung betreiben, und an öffentliche Stellen übermitteln.

Die wesentlichen Neuerungen seit 2020

■ Mietspiegelpflicht für Gemeinden

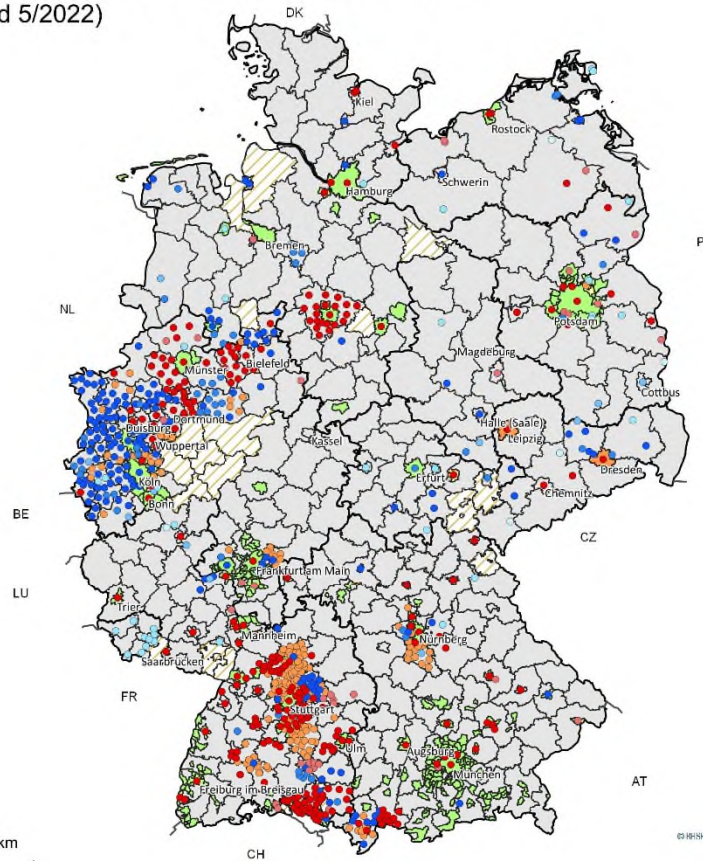
Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern müssen künftig Mietspiegel erstellt werden; dies erfolgt von der nach Landesrecht zuständigen Behörde. Für Gemeinden, für die infolgedessen erstmalig ein Mietspiegel zu erstellen ist, muss dieser bis spätestens 1. Januar 2023 vorliegen und veröffentlicht sein. Wird ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen.

■ Was bedeutet eine Mietspiegelpflicht für die Gemeinden > 50.000 Einwohner

■ Auswertungen der BBSR Mietspiegeldatenbank

Mietspiegelverbreitung in Deutschland

(Stand 5/2022)



100 km

Mietspiegeltypen

Mietspiegel mit kreisweitem Bezug

Qualifizierte Mietspiegel

- aktuell qualifiziert
- qualifiziert herausgegeben, derzeit nicht mehr aktuell

Rechtliche Instrumente

- Mietpreisbremse
- abgesenkte Kappungsgrenze
- Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze

Einfache Mietspiegel nach Erstellungsjahr

- 2020 bis 2022
- 2015 bis 2019
- 2010 bis 2014
- 2002 bis 2009
- 2000 und früher
- Mietspiegel mit externem Bezug

Datenbasis: BBSR-Mietspiegeldatenbank (Stand 1.5.2022), Mietpreisbegrenzungsverordnungen und Kappungsgrenzenverordnung der Länder (Stand: Februar 2021)
Geometrische Grundlage: 01.01.2019 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: L. Neumann, W. Neuffer

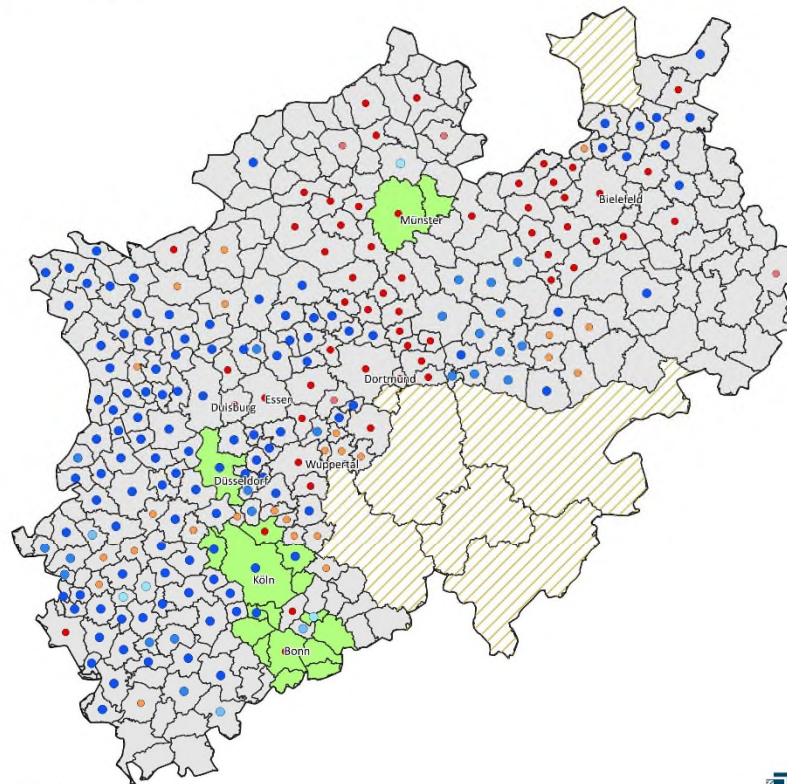
Mietspiegelverbreitung in NRW

(Stand 5/2022)



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



50 km

© BBSR Bonn 2021

Mietspiegeltypen

Qualifizierte Mietspiegel

- aktuell qualifiziert
- qualifiziert herausgegeben, derzeit nicht mehr aktuell

Einfache Mietspiegel nach Erstellungsjahr

- 2020 bis 2022
- 2015 bis 2019
- 2010 bis 2014
- 2001 bis 2009
- 2000 und früher

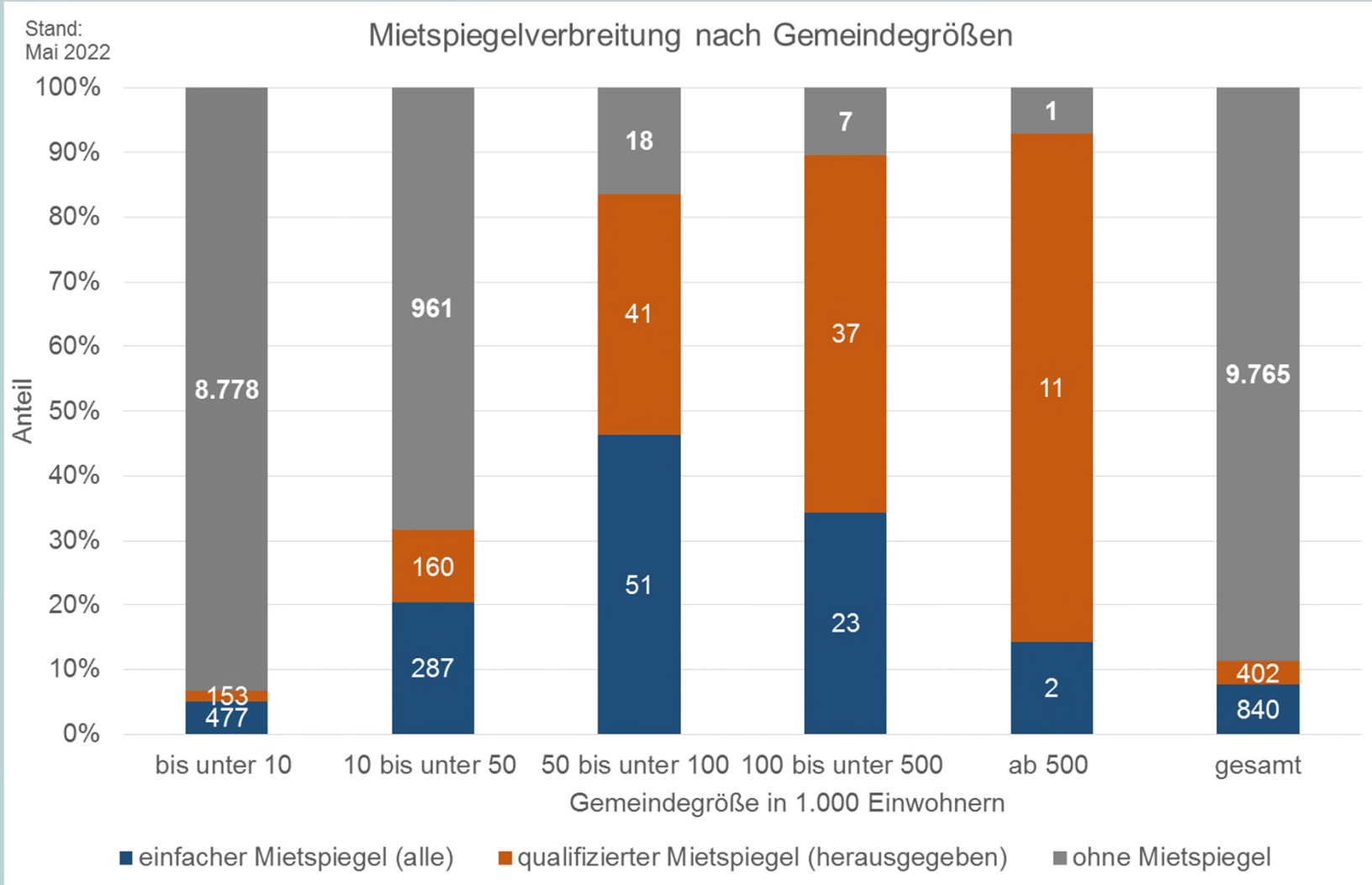
- Mietspiegel mit externem Bezug
- ▨ Mietspiegel mit kreisweitem Bezug

Rechtliche Instrumente

- Mietpreisbremse
- abgesenkte Kappungsgrenze
- beides

Datenbasis: BBSR-Mietspiegeldatenbank (Stand 1.5.2022).
Mietpreisbegrenzungsverordnungen und Kappungsgrenzen-
verordnung der Länder (Stand: Februar 2021)
Geometrische Grundlage: 01.01.2019 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: L. Neumann, W. Neußer

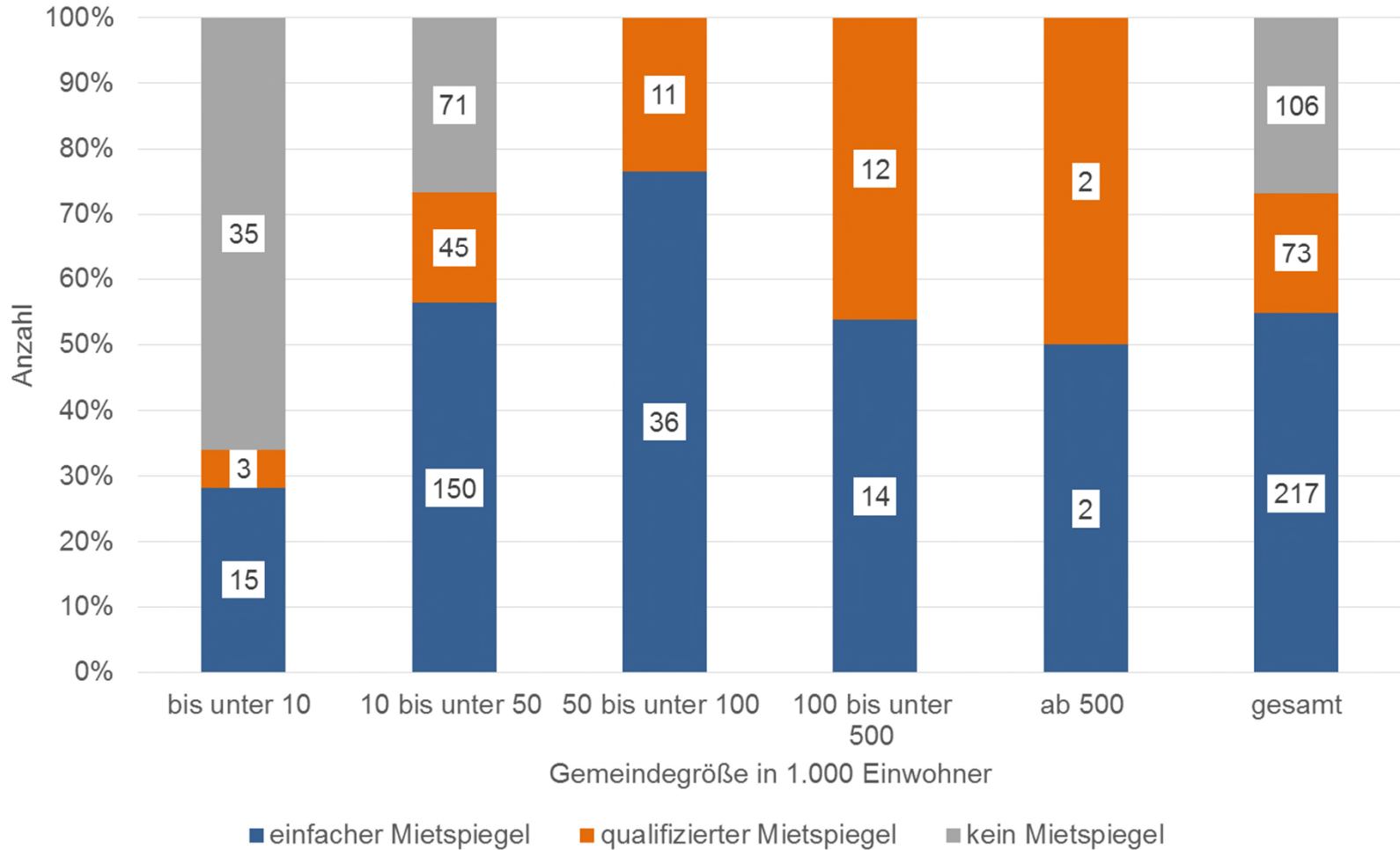
Mietspiegelübersicht Deutschland



Mietspiegelübersicht NRW

Stand:
Mai 2022

Mietspiegeltypen in NRW nach Gemeindegröße



Mietspiegel im Koalitionsvertrag

- Stärkung von qualifizierten Mietspiegeln
- Pflicht für qualifizierte Mietspiegel in Großstädten
- Was bedeutet diese Pflicht für die Großstädte?
- Auswertungen der BBSR Mietspiegeldatenbank

Qualifizierte Mietspiegel ab 100.000 Einwohnern

81 Kommunen

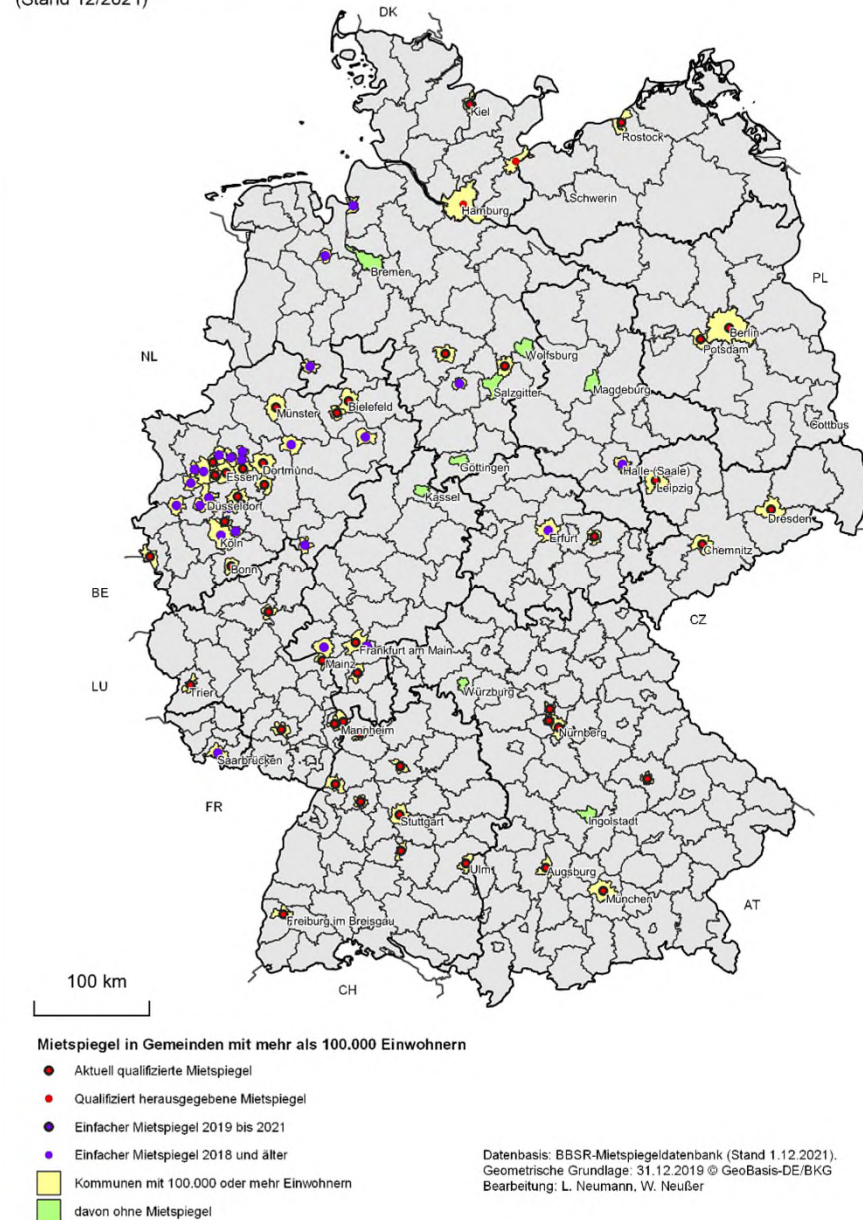
- 8 ohne Mietspiegel (10%)
- 73 mit Mietspiegel (90%)

Darunter:

- 25 einfache (31%)
- 48 qualifizierte Mietspiegel

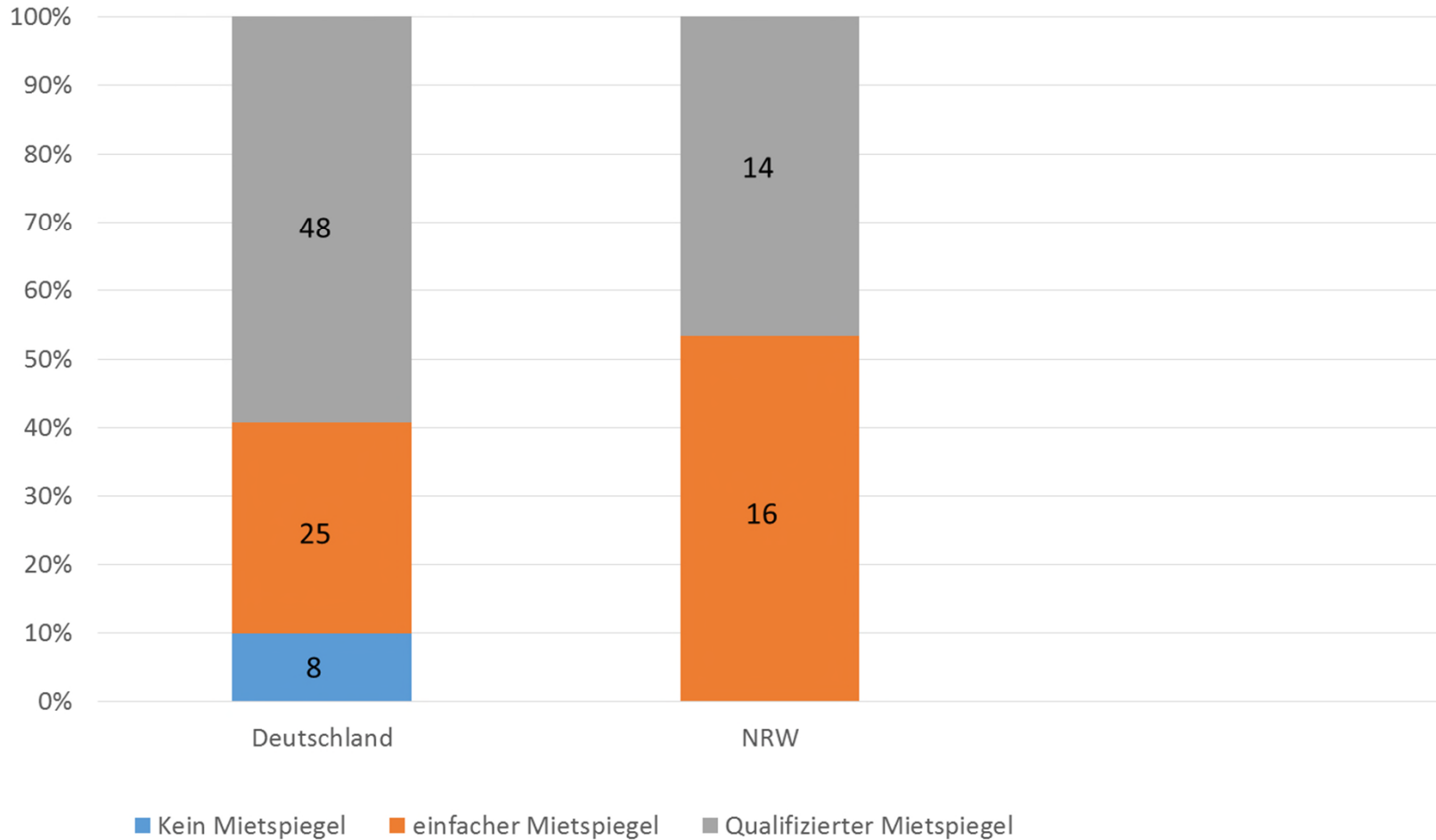
Mietspiegelverbreitung in Deutschland

in Gemeinden mit 100.000 und mehr Einwohnern
(Stand 12/2021)



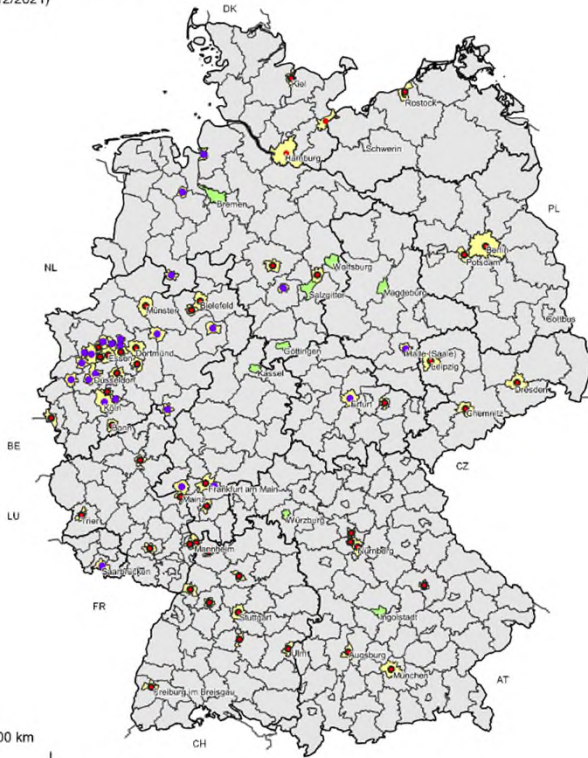
Qualifizierte Mietspiegel ab 100.000 Einwohnern

Verbreitung von Mietspiegeln in Großstädten



Qualifizierte Mietspiegel ab 100.000 Einwohnern

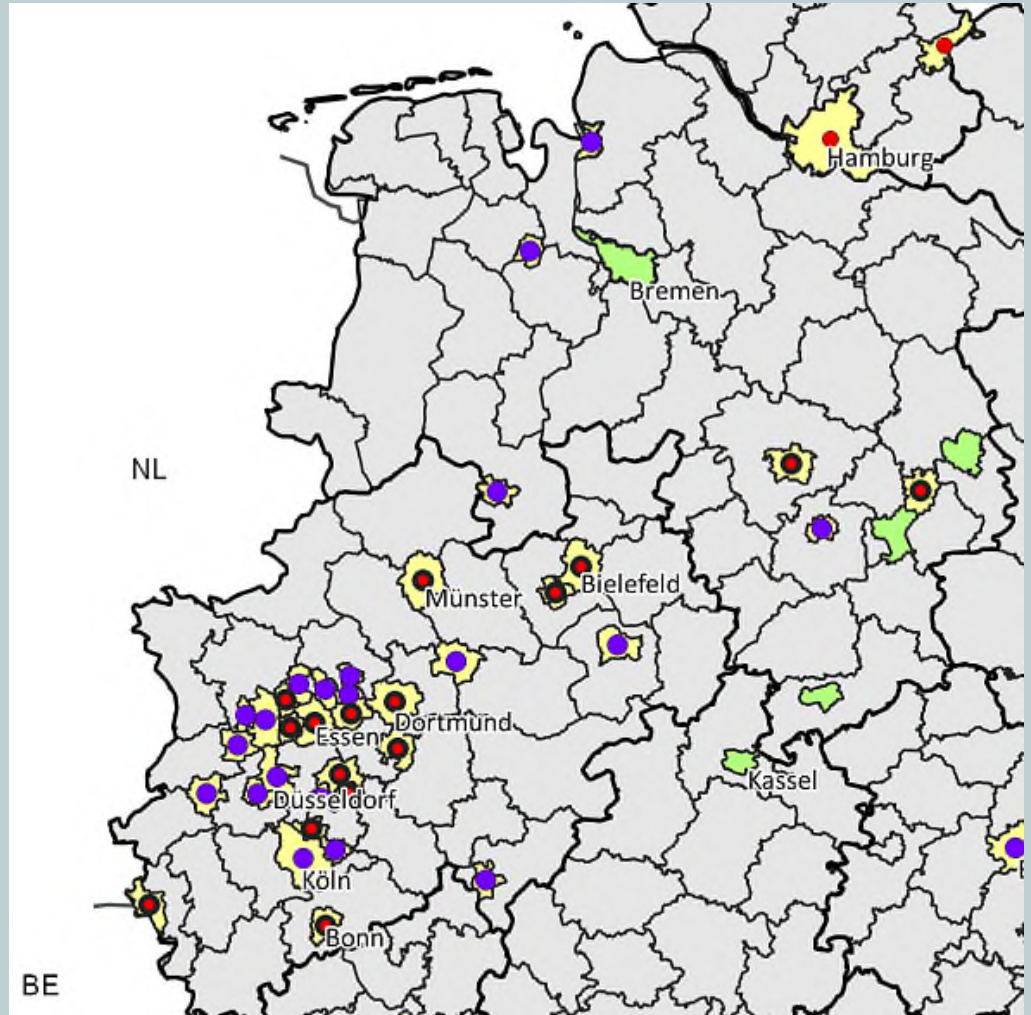
Mietspiegelverbreitung in Deutschland
in Gemeinden mit 100.000 und mehr Einwohnern
(Stand 12/2021)



Mietspiegel in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern

- Aktuell qualifizierte Mietspiegel
- Qualifiziert herausgegebene Mietspiegel
- Einfacher Mietspiegel 2019 bis 2021
- Einfacher Mietspiegel 2018 und älter
- Kommunen mit 100.000 oder mehr Einwohnern
- davon ohne Mietspiegel

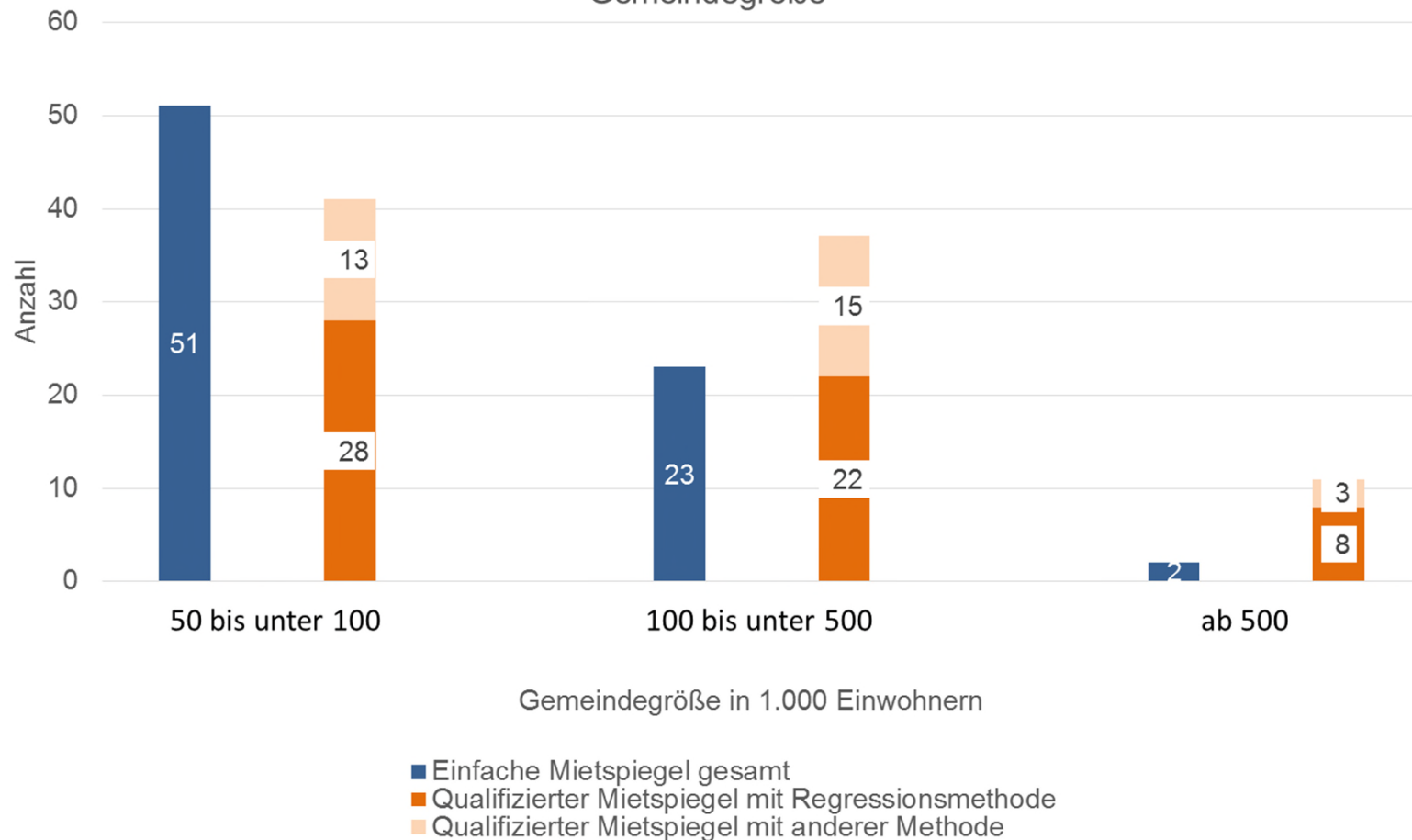
Datenbasis: BBSR-Mietspiegeldatenbank (Stand 1.12.2021),
Geometrische Grundlage: 31.12.2019 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: L. Neumann, W. Neußler



Mietspiegelübersicht: Methode der qualifizierten Mietspiegel

Stand:
Mai 2022

Anteil der Regressionsmietspiegel nach Art des Mietspiegels und Gemeindegröße

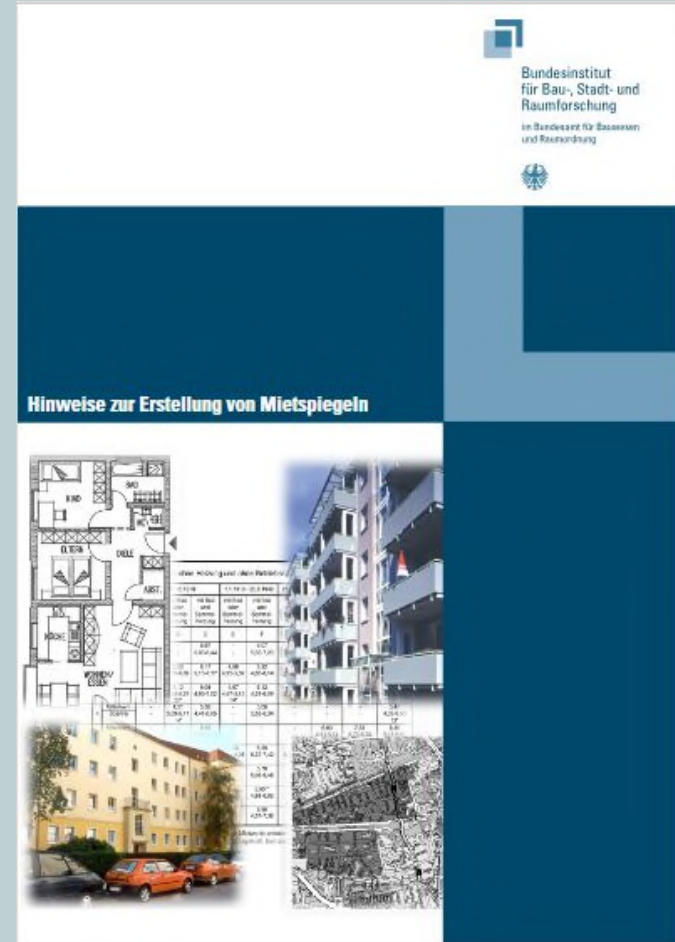


BBSR-Mietspiegelbroschüre

- Aktualisierungsbedarf hinsichtlich neuer Rechtslage
- Wird zur Zeit grundlegend überarbeitet
- Mietspiegel-Verordnung <-> Broschüre

Ziele:

- Vermittlung methodischer Fachkenntnisse
- Definieren von Mindestanforderungen
- Best-Practice-Beispiele
- Hinweise zur Verbesserung des Erstellungsprozesses
- Förderung der Erstellung von Mietspiegeln



Weitere Aspekte

- Qualitätssicherung bei Mietspiegeln z.B. Repräsentativität, Aktualität, Methodik
- Häufig fehlende Aktualisierung bei qualifizierten Mietspiegeln mit dem drohenden Verlust der Qualifizierung
- Hohe Kosten aus Sicht der Kommune – Landesförderungen in einigen Ländern
- Mietdatenbank und weitere Überlegungen dauerhafter Preisbeobachtung
- Koalitionsvertrag: „Wir werden qualifizierte Mietspiegel stärken, verbreitern und rechtssicher ausgestalten. Zur Berechnung sollen die Mietverträge der letzten sieben Jahre herangezogen werden“ = Veränderung am Betrachtungszeitraum

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Matthias Waltersbacher

E-Mail: matthias.waltersbacher@bbr.bund.de