

Gute Mietspiegel rechtssichere Mietspiegel für Kommunen und ihre Bürger

Sitzung des Forums KomWoB NRW

27. November 2018, Dortmund

Sebastian Klöppel, Referent für Wohnungswesen, Deutscher Städtetag



gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany



**Rechtssichere Mietspiegel für heute und morgen:
Aktuelle Handlungsempfehlungen für Kommunen**

19. September 2018

Deutscher Städtetag, Köln



Mit freundlicher Unterstützung:



Wahrnehmung von Mietspiegeln

Immer Ärger mit dem Mietspiegel

Faz.net, 29.08.2016

Mietspiegel Tickende Zeitbombe

ksta.de, 07.01.2014

Mietspiegel Die Lizenz zum Abkassieren

berliner-kurier.de, 20.09.17

„Mietspiegel = Mieterhöhungsspiegel!“

regensburg-digital.de 25.04.2015

Kommentar zu Bedeutung des Mietspiegels: An der Realität vorbei

Swp.de, 21.08.2018

MYTHS

FACTS



Mietspiegel lt. BGB

§ 558c BGB „Mietspiegel“:

- (1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die *ortsübliche Vergleichsmiete*, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. [...]
- (4) Gemeinden *sollen* Mietspiegel erstellen, wenn hierfür *ein Bedürfnis* besteht und dies mit einem *vertretbaren Aufwand* möglich ist. [...]

„Ortsübliche Vergleichsmiete“

- „marktorientierte, modifizierte Durchschnittsmiete“
(Schmidt-Futterer)
- Enthält *empirische* Elemente
 - *Datengrundlage, Erhebung*
 - *Datenauswertung*
 - *Anwendung wissenschaftlicher Verfahren*
 - *Dokumentation der Ermittlung*
- und *normative* Elemente
 - *Bezugszeitraum (aktuell 4 Jahre)*
 - *betrachteter Wohnungsbestand (nur freifinanziert etc.)*
 - *Nennung der Wohnwertmerkmale*

„Bedürfnis“ - Anwendung von Mietspiegeln

Mietrecht

- Mietpreisbremse, Mieterhöhungsverlangen

Ordnungswidrigkeiten- und Strafrecht

- Mietpreisüberhöhung, Mietwucher

Sozialrecht

- Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft (KdU), „Schlüssige Konzepte“

Wertermittlung

- Ertragswertverfahren

Steuerrecht

- Einkommensteuer, „Geldwerter Vorteil“, Erbschafts-/Schenkungssteuer, Zweitwohnsitzsteuer

Wohnraumförderung

- Bedarfsermittlung, Bemessung der Förderkonditionen, „einkommensorientierte Förderung“

Wohnungsmarktbeobachtung

- Grundlage für wohnungs-/stadtentwicklungspolitische Maßnahmen/Entscheidungen

Wenn der Mietspiegel günstige Mieten verhindert

Der Orden der Barmherzigen Schwestern betreibt in München Krankenhäuser und Pflegeheime. An seine Pfleger vermietet er günstig Dienstwohnungen. Doch nun werden die Mieten erhöht - um teilweise bis zu 60 Prozent. Schuld ist der Mietspiegel.

4. November 2018, 14:39 Uhr Erbschaftssteuer für Immobilien

Gentrifizierung durchs Finanzamt

SZ

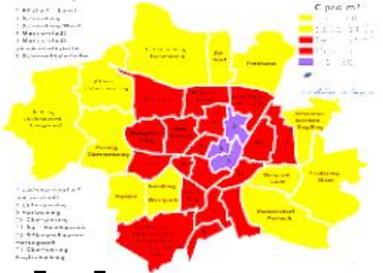


Gut und bezahlbar sollen seine Mieter wohnen, findet Immobilienbesitzer Wolfgang Donhärl. Aber das ist schwer, weil das Steuerrecht soziale Vermieter bestraft und zum Abzocken treibt.

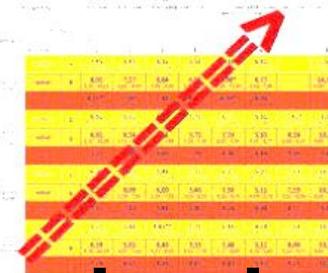
Mythen der Mietspiegelerstellung

- Kosten
Unbezahlbar?!? Je größer die Stadt, desto teurer die Erstellung?
- Notwendige Datengrundlage
10 Prozent des Wohnungsbestandes? „Viel hilft viel“?
- Auswertungsmethode, Darstellung und Anwendung
Wissenschaftliche Standards? Tabelle vs. Regression? Einheitlichkeit?
- Rechtssicherheit und Dokumentation
Qualifizierte Mietspiegel sind „angreifbar“, einfache Mietspiegel nicht?
- Steuerungsinstrument für Wohnungspolitik
„Miet-erhöhungs-spiegel“ vs. „künstlicher Mietendeckel“

Mietpreise München 2010



Stadtteil	1. Quartil	Median	3. Quartil	Min	Max
Altstadt	22,00	24,00	26,00	18,00	30,00
...



Stadtteil	1. Quartil	Median	3. Quartil	Min	Max
...

Was zeichnet „gute“ Mietpiegel aus?

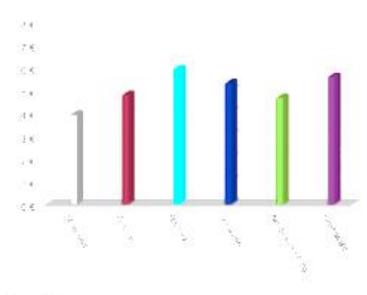
Stadtteil	Maximalpreis und Mietpiegel	Durchschnittspreis relatives in %	Aufs-Fuß
Altstadt	30,00	100,00	1,00
...



Rang	Ort	Rang	Ort	Rang	Ort
1	München	11	Köln	21	Frankfurt
2	Hamburg	12	Berlin	22	Stuttgart
3	Frankfurt	13	Düsseldorf	23	Dresden
4	Düsseldorf	14	Leipzig	24	Halle
5	Berlin	15	Wuppertal	25	Regensburg
6	Dresden	16	Essen	26	Chemnitz
7	Stuttgart	17	Bochum	27	Wuppertal
8	Halle	18	Wuppertal	28	Wuppertal
9	Wuppertal	19	Leipzig	29	Wuppertal
10	Wuppertal	20	Leipzig	30	Wuppertal

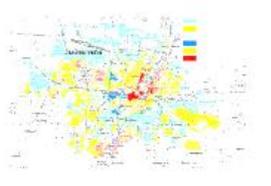
Stadtteil	1. Quartil	Median	3. Quartil	Min	Max
...

Stadtteil	1. Quartil	Median	3. Quartil	Min	Max
...



Stadtteil	1. Quartil	Median	3. Quartil	Min	Max
...

Gruppe	Fläche	Mietpreis		Mietpreis-Änderung
		1. Quartil	3. Quartil	
Einfach	40-60 m²	3,50	5,00	3,50 - 5,00
	60-90 m²	4,20	5,20	4,20 - 5,20
Mittel	40-60 m²	4,70	5,70	4,70 - 5,70
	60-90 m²	5,40	6,40	5,40 - 6,40
Hoch	40-60 m²	6,10	7,10	6,10 - 7,10
	60-90 m²	7,00	8,00	7,00 - 8,00
Beside	40-60 m²	7,40	8,40	7,40 - 8,40
	60-90 m²	8,30	9,30	8,30 - 9,30



Rechtssicherheit und Akzeptanz!

- Datengrundlage:
Angemessenheit der Erhebung, Nachweis über Repräsentativität der Daten
- Datenauswertung:
Einhaltung wissenschaftlicher Standards, sachgerechte Methoden, Berücksichtigung lokaler Besonderheiten
- Dokumentation:
Darlegung der Erstellung, Hinweise für die (Fach-)Anwendung
- Darstellungsform:
Anwendbarkeit in der Praxis ohne Expertenwissen, lokaler Bezug
- **Prozessgestaltung:**
Transparenz und Kommunikation!

Rechtssichere Mietspiegel

- ...beruhen auf einer – nachweisbar – repräsentativen Datengrundlage
- ***...nutzen sachgerechte statistische Auswertungsmethoden***
- ***...spiegeln die tatsächlichen Verhältnisse der Gegebenheiten vor Ort (Teilmarktsegmente, spezifische Merkmale wie Lage etc.)***
- ***...sind in der Praxis auch ohne Expertenwissen anwendbar***
- ***...beinhalten eine Dokumentation des Erstellungsprozesses***

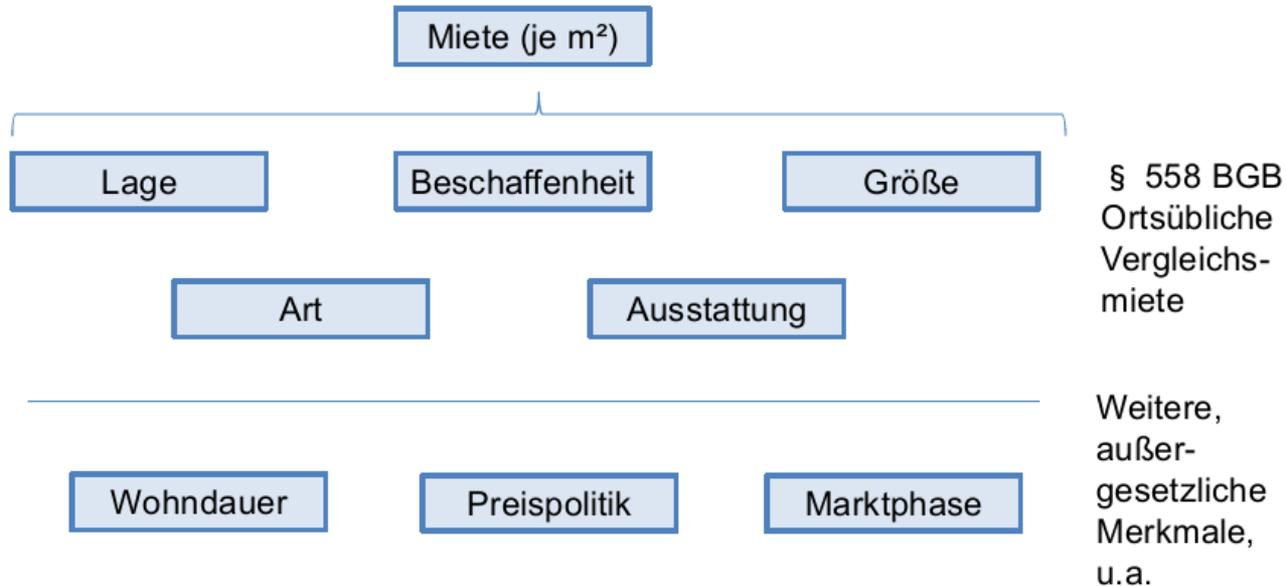


Rechtssicherheit schaffen

- Gesetzentwurf § 558e BGB-E mit Verordnungsermächtigung und ausdrücklicher Erlaubnis zur Datenübermittlung für Finanzbehörden, Versorgungsunternehmen usw.
 - Klarstellung sinnvoll, aber Pflicht wäre noch besser
 - Abs. 3 reißt Loch in die Vertraulichkeit
 - überdenkenswert wäre Auskunftspflicht für Mieter/Vermieter
- Kommunen können mit Satzungen ihre eigenen Rechtsgrundlagen schaffen
 - hochwertige Mustersatzung erstellen?
- notfalls Verhaltensregeln, Art. 40 DSGVO

Erklärungsmodell für die Höhe der Miete

Gesetzliche und weitere wohnwertbestimmende Merkmale



Was ist eigentlich Repräsentativität?

Anders als manche Gerichtsurteile nahelegen sind ausreichende Fallzahl und Repräsentativität nicht dasselbe!

- Ausreichende Fallzahl reduziert statistische Fehlerwahrscheinlichkeiten
- Repräsentativität verhindert Verzerrungen

Fazit: Gute Daten sind wichtiger als viele Daten!

Verzerrungsfreie Stichproben sind besser als der Versuch einer Vollerhebung



Stichprobenumfang

- Regressionsmietspiegel sind mit **1000-2000** erhobenen Wohnungen **stabil zu bestimmen**.
- In Regressionsmietspiegel können auch **Spannen** stabil bestimmt werden.
- In Tabellenmietspiegeln sind **mindestens 30** Wohnungen **je Zelle** notwendig.
- Berücksichtigung von Größe, Alter, Lage und Ausstattung führt zu Mindestumfang von **> 4000 Wohnungen**
(4 Baujahr * 4 Alter * 3 Lage * 3 Ausstattung * 30 = 4320)



Ausstattungsmerkmale:

- In Regressionsmodellen können Ausstattungsmerkmale **simultan** mit berücksichtigt werden.
- Größe, Baujahr und Ausstattung werden **gleichzeitig** betrachtet.
- In Tabellenmietspiegel ist dies **nicht möglich**.
- Tabellenmietspiegel sind damit **verzerrt**.

Vergleich Tabelle versus Regression

Tabellenmietspiegel

- Sprunghafte Mieten
- Extremwertbereinigung
- Keine Berücksichtigung von Ausstattung
- Relativ großer Stichprobenumfang
- + wenig statistische Kompetenz notwendig

Regressionsmietspiegel

- + Stetige Mieten
- + Kaum/keine Extremwerte
- + simultane Betrachtung von Ausstattung
- + Relativ geringer Stichprobenumfang
- statistische Kompetenz notwendig



These 1:

Regressionsmietspiegel sind in jeglicher Hinsicht **besser als Tabellenmietspiegel**

These 2:

Regressionsmietspiegel sind methodisch nicht kompliziert, **aber ohne Statistikkennnisse nicht berechenbar.**

These 3:

(Einfache) Regressionsmietspiegel sind in der Erstellung **nicht (relevant) teurer** als Tabellenmietspiegel.

- **Tabellenmietspiegel:**
 - Differenzierung nach Lageklassen aufgrund der hohen Anzahl an erforderlichen Datensätzen nur in „großen“ Tabellenmietspiegeln (etwa Berlin, Hamburg) überhaupt möglich
 - Kleinere Kommunen aufgrund der geringen Anzahl an auswertbaren Datensätzen ohne Möglichkeit, das Wohnwertmerkmal Lage zu implementieren, obwohl gesetzlich eigentlich vorgesehen

 - **Regressionsmietspiegel:**
 - Weniger Mietpreis-Sprünge, da nicht auf 2 oder 3 Lageklassen beschränkt
 - Keine Bildung einer Gesamt-Lagequalität zwingend
→ Unterscheidung nach einzelnen Lage-Faktoren möglich
 - Bestimmung der Gewichte der Lage-Faktoren zueinander anhand der „Realität“ der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich → Keine Setzung erforderlich
- Regressionsmietspiegel besser für die Abbildung der Lagequalität geeignet

Aktuelle Entwicklungen

- Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete



Gemeinsame Wohnraumoffensive von
Bund, Ländern und Kommunen

Ergebnisse des Wohngipfels
am 21. September 2018
im Bundeskanzleramt

Mietspiegel sind ein Instrument, um die ortsübliche Vergleichsmiete abzubilden. Die Bundesregierung setzt sich für gute Mietspiegel ein, die in möglichst vielen Städten und Gemeinden zur Anwendung kommen. **Durch gesetzliche Mindestanforderungen an die standardisierte Gestaltung von Mietspiegeln wird die Bundesregierung für mehr Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter sorgen. Einfache Mietspiegel werden gestärkt und gesetzliche Mindestanforderungen für qualifizierte Mietspiegel eingeführt.**

Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete wird von 4 auf 6 Jahre erweitert.

Aktuelle Entwicklungen

- Änderungen im „Mietspiegel-Recht“
- „Die Bundesregierung wird gesetzgeberische Vorschläge hierzu in der ersten Jahreshälfte 2019 vorlegen“
- Ortsübliche Vergleichsmiete
- „Die Bundesregierung wird gesetzgeberische Vorschläge zur Änderung des Betrachtungszeitraumes demnächst vorlegen“

Deutscher Bundestag
19. Wahlperiode

Drucksache 19/5360
29.10.2018

Antwort
der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniel Föst, Frank Sitta,
Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/4923 –

Ergebnisse des Wohngipfels – Bezahlbarkeit des Wohnens

Aktuelle Entwicklungen

■ Grundsteuer-Reform

Verkehrswert, Bodenwert oder doch die Fläche? Über die maßgebliche Bemessungsgrundlage für die Reform der Grundsteuer wird seit April debattiert. Nun gewinnt allerdings ein Modell an Gewicht, welches bisher kaum öffentlich Beachtung gefunden hat. Nach übereinstimmenden Informationen aus unterschiedlichen Quellen wird im Ministerium von Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) die Idee verfolgt, die Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, die eine Immobilie abwirft, als Bemessungsgrundlage für die neue Grundsteuer heranzuziehen. Unklar ist, ob und - wenn ja - in welcher Relation auch noch weitere Faktoren wie etwa der Bodenwert einfließen sollen. Zudem ist unsicher, wie mit selbst genutztem Wohneigentum und Gewerbegrundstücken umgegangen werden soll. Denkbar wäre in solchen Fällen etwa die Ausrichtung an der ortsüblichen Vergleichsmiete oder am Mietspiegel.

Neues Reformmodell für die Grundsteuer

POLITIK | 15.11.2018

AUS 1240/2018, S. 4

Von Robin Göckes



Olaf Scholz will noch in diesem Jahr in die konkrete Modelldebatte mit den Ländern einsteigen.

Quelle: Imago, Urheber: Markus Heine

Der Druck auf Olaf Scholz, bei der Reform der Grundsteuer schnelle Ergebnisse zu liefern, nimmt zu. Im Finanzministerium hat man dem Vernehmen nach nun ein Modell ins Auge gefasst, welches in der bisherigen Debatte kaum eine Rolle gespielt hat. Dabei könnte die Miete zur Bemessungsgrundlage werden. Doch Beobachter warnen vor den möglichen Konsequenzen für die Immobilienbranche.