

Die Mietspiegelreform 2021 im Kontext der Marktbeobachtung

Matthias Waltersbacher

Referatsleiter Wohnungs- und Immobilienmärkte

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn

Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung

18.11.2021

Sondertreffen Mieten / Mietspiegel



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 BMI und Justizministerium

Einordnung der Thematik

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

Das Vergleichsmietensystem und Mietspiegel

Betrachtungszeitraum	Alle Jahre, 3, 4, 6 Jahre						
Energetische Merkmale				30%, 20% bzw. 15%			
Qualifizierter Mietspiegel				30%, 20% bzw. 15%			
Kappungsgrenzen				30%, 20% bzw. 15%			
Vergleichsmietensystem							
	1971	1974	1982	2001	2013	2020	2021
	Wohnraum- kündigungs- schutzgesetz		Kappungs- grenzen	Mietrechts- reform Qualifizierter Mietspiegel	Ener- getische Merkmale	Betrachtungs- zeitraum erweitern	Mietspiegel- reformgesetz Mietspiegel- verordnung

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, z.B. Leipziger Mietspiegel
- Dämpfungswirkung zu erwarten
- Stichprobenbildung einfacher, da 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

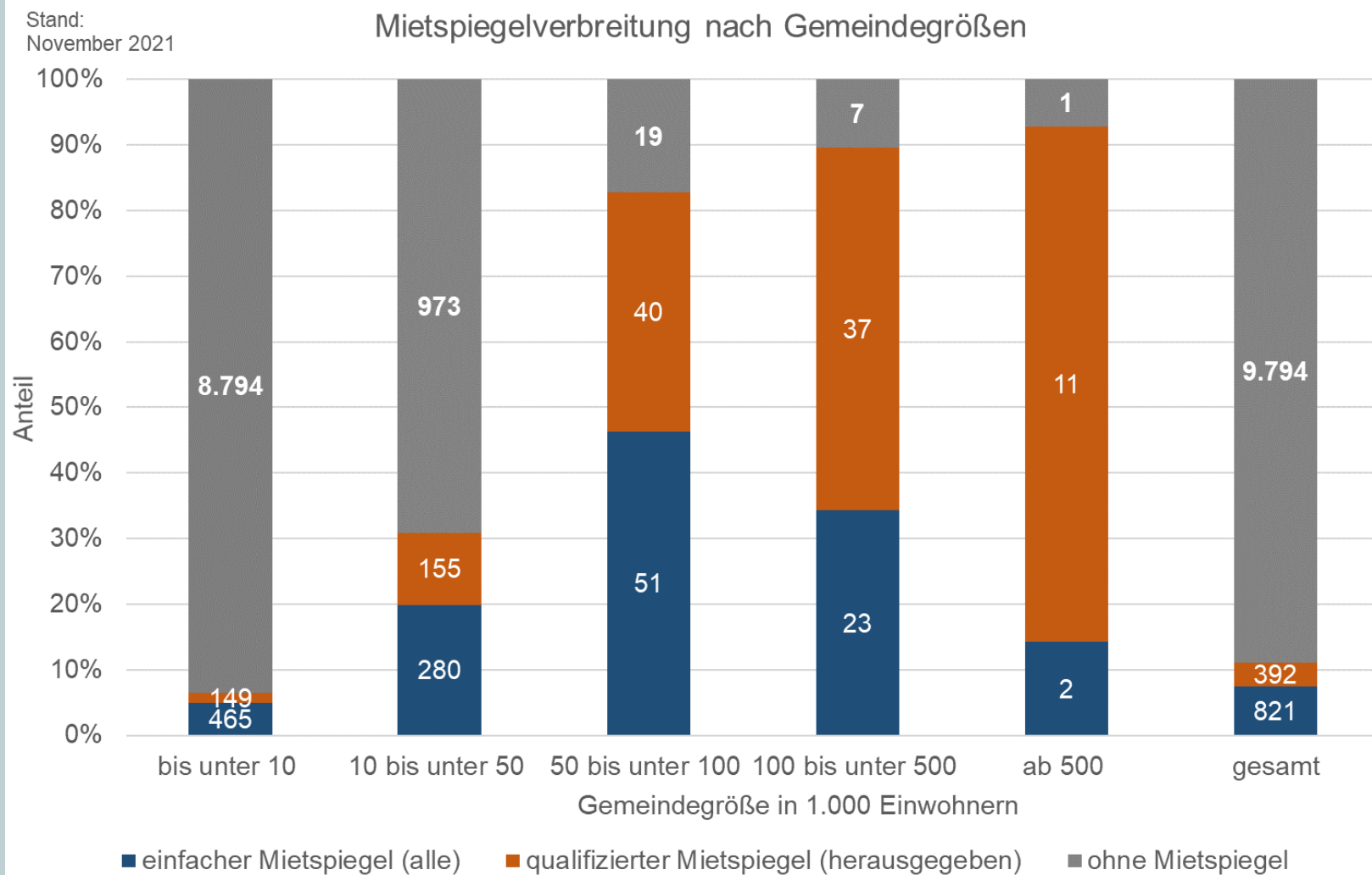
■ Mietspiegelpflicht für Gemeinden

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

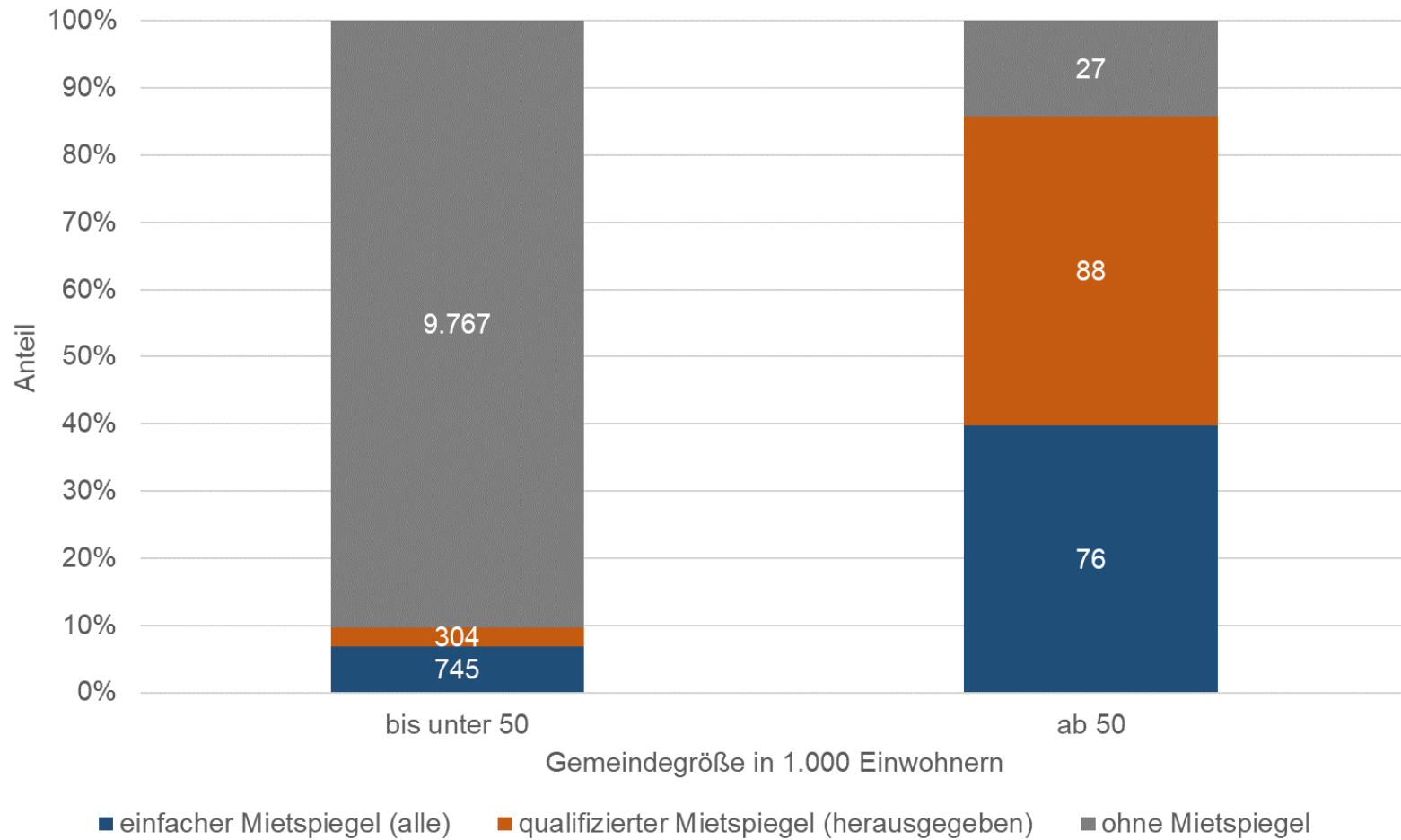
■ Auswertungen der BBSR Mietspiegeldatenbank

Mietspiegelübersicht



Stand:
November 2021

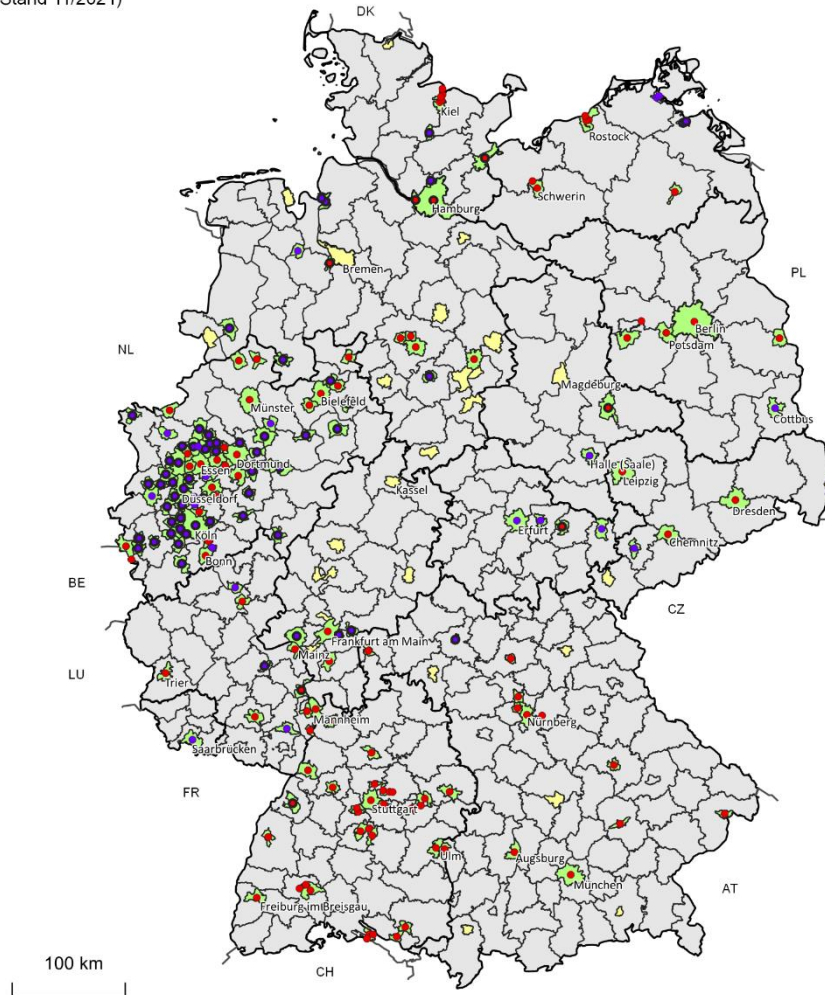
Mietspiegelverbreitung nach Gemeindegröße



Mietspiegelverbreitung in Deutschland

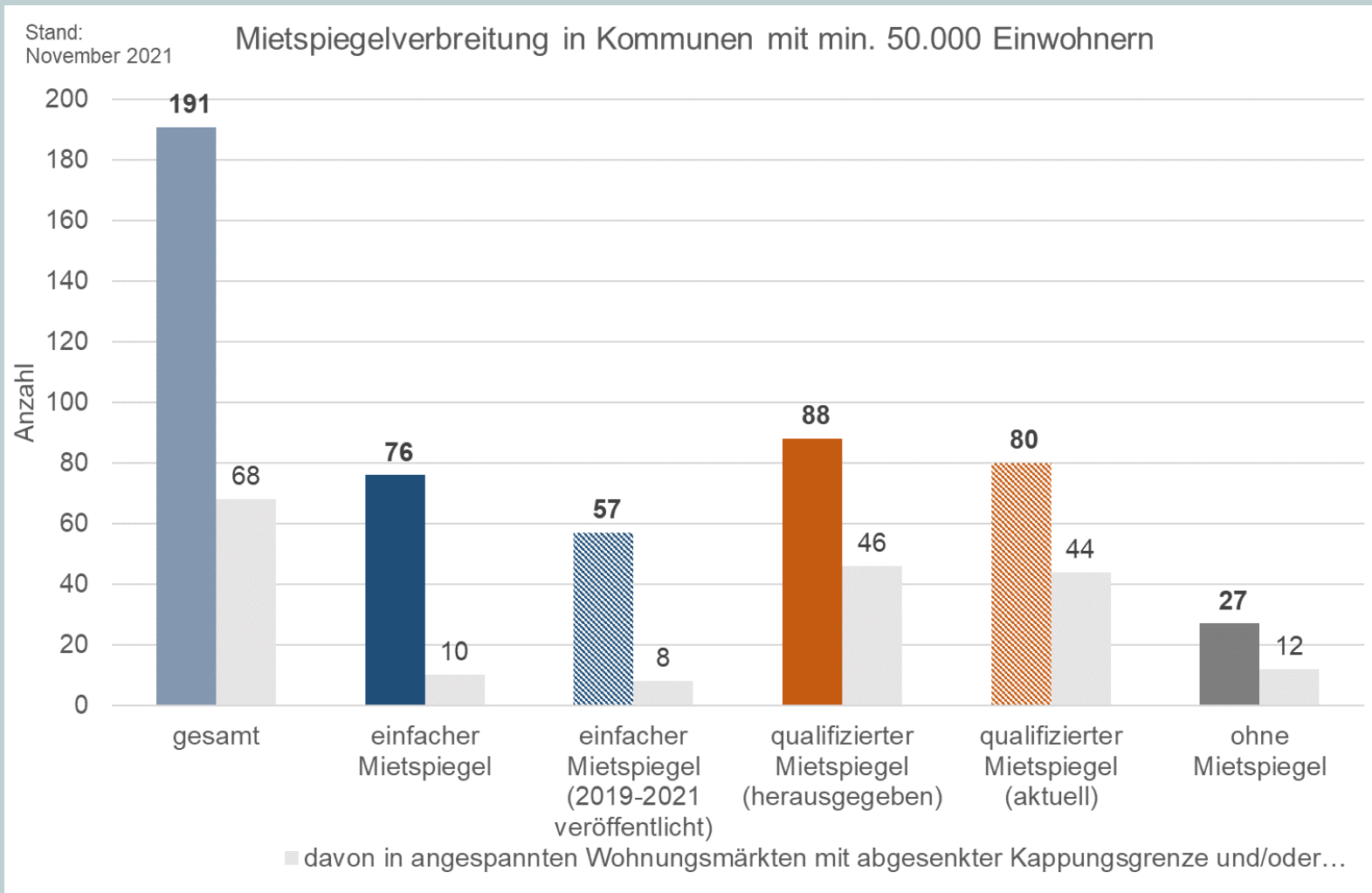
in Gemeinden mit 50.000 und mehr Einwohnern

(Stand 11/2021)

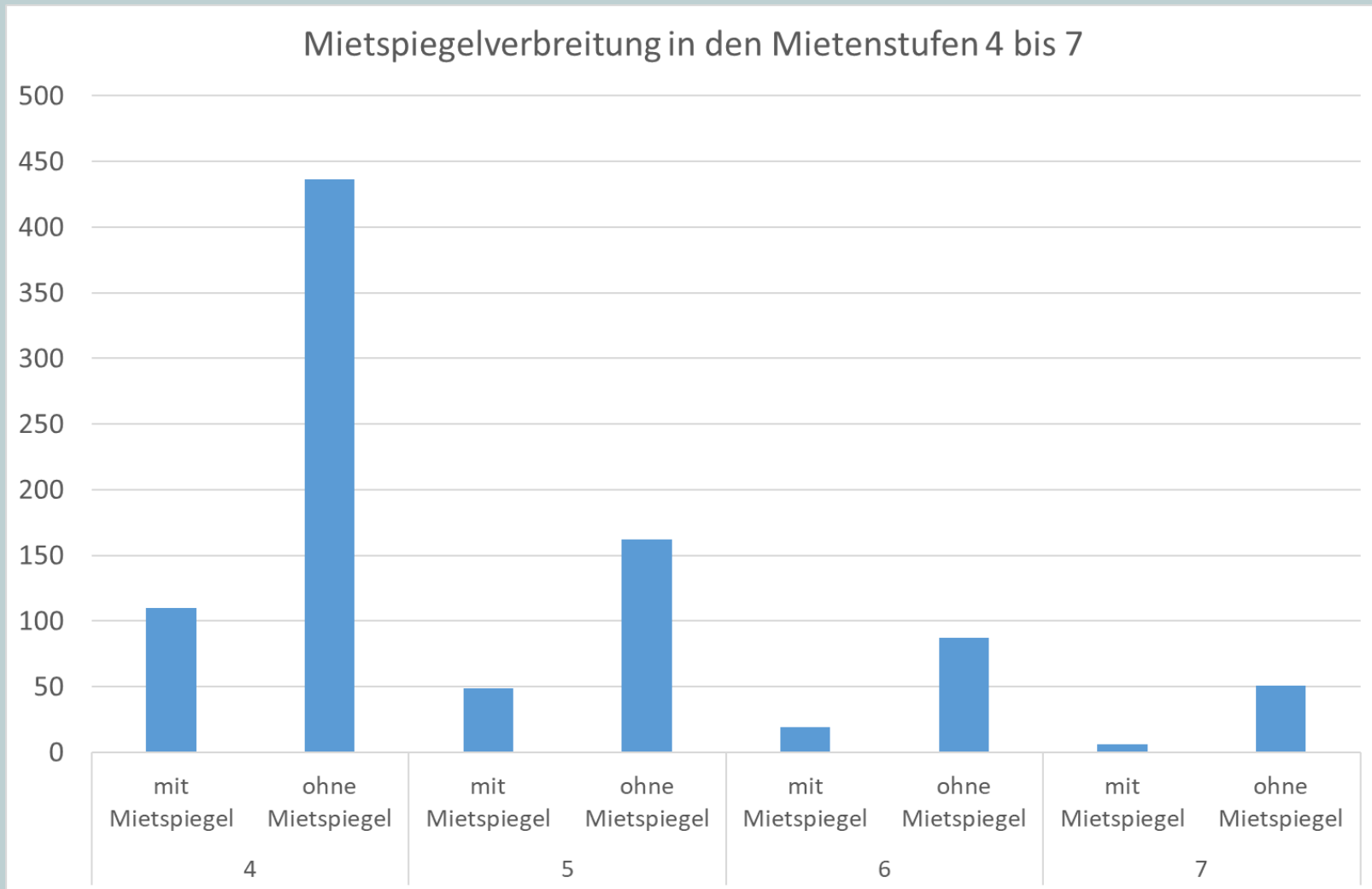


- Mietspiegel in Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern**
- Aktuell qualifizierte Mietspiegel
 - Qualifiziert herausgegebene Mietspiegel
 - Einfacher Mietspiegel 2019 bis 2021
 - Einfacher Mietspiegel 2018 und älter
 - Kommunen mit 50.000 oder mehr Einwohnern
 - davon ohne Mietspiegel

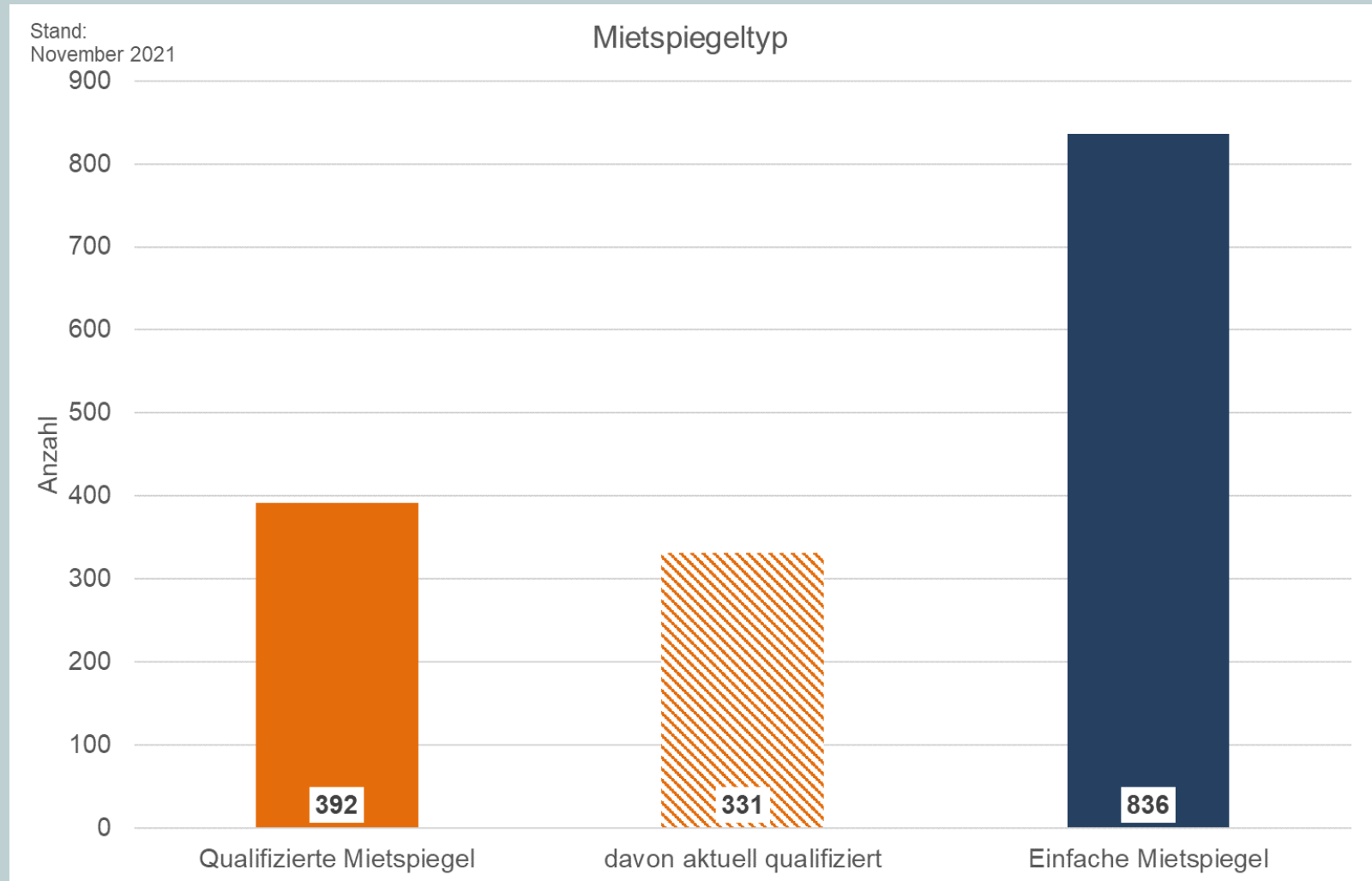
Datenbasis: BBSR-Mietspiegeldatenbank (Stand 10.11.2021).
Geometrische Grundlage: 31.12.2019 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: L. Neumann, W. Neußer

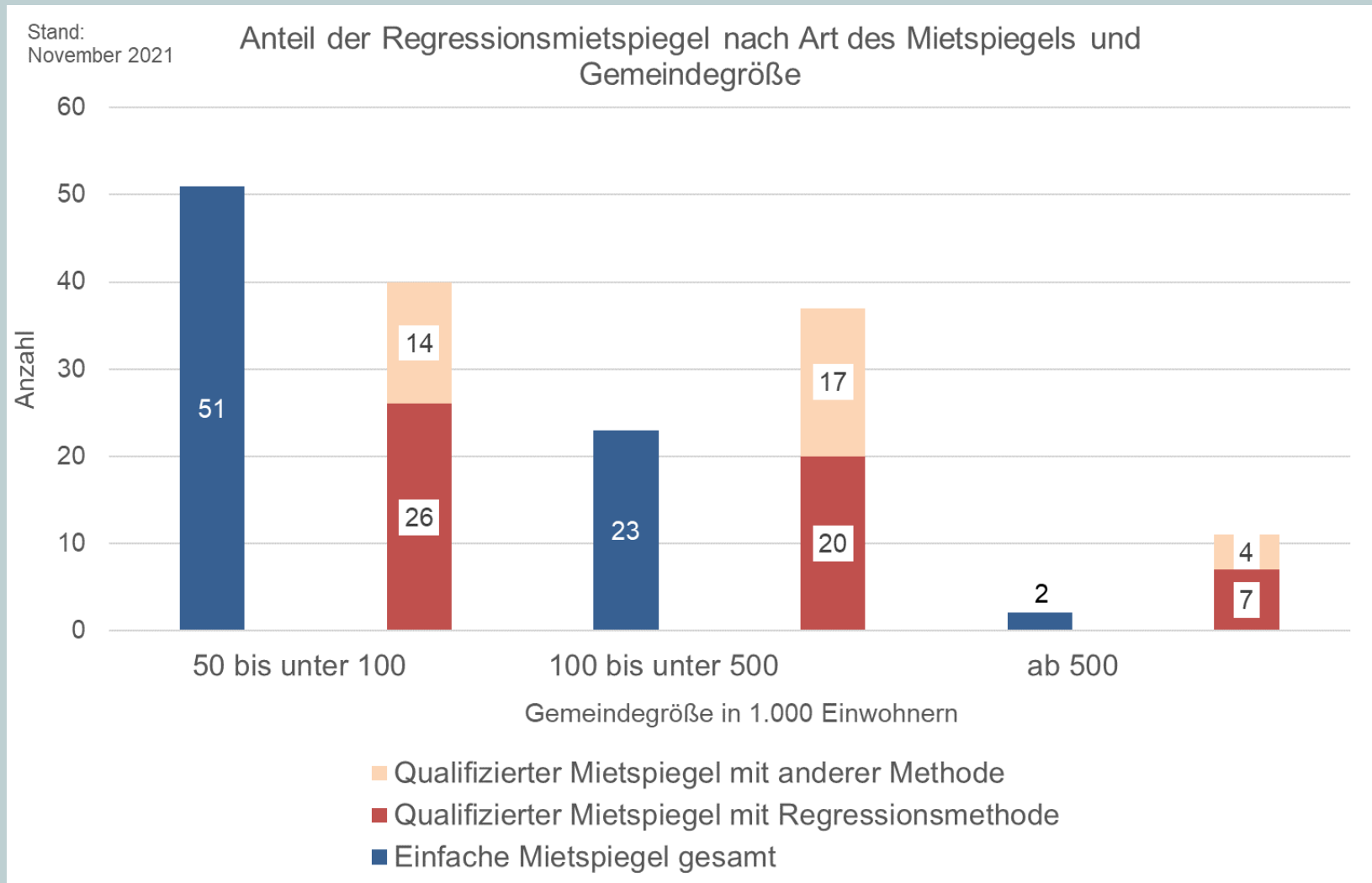


Mietspiegelübersicht



Mietspiegelübersicht

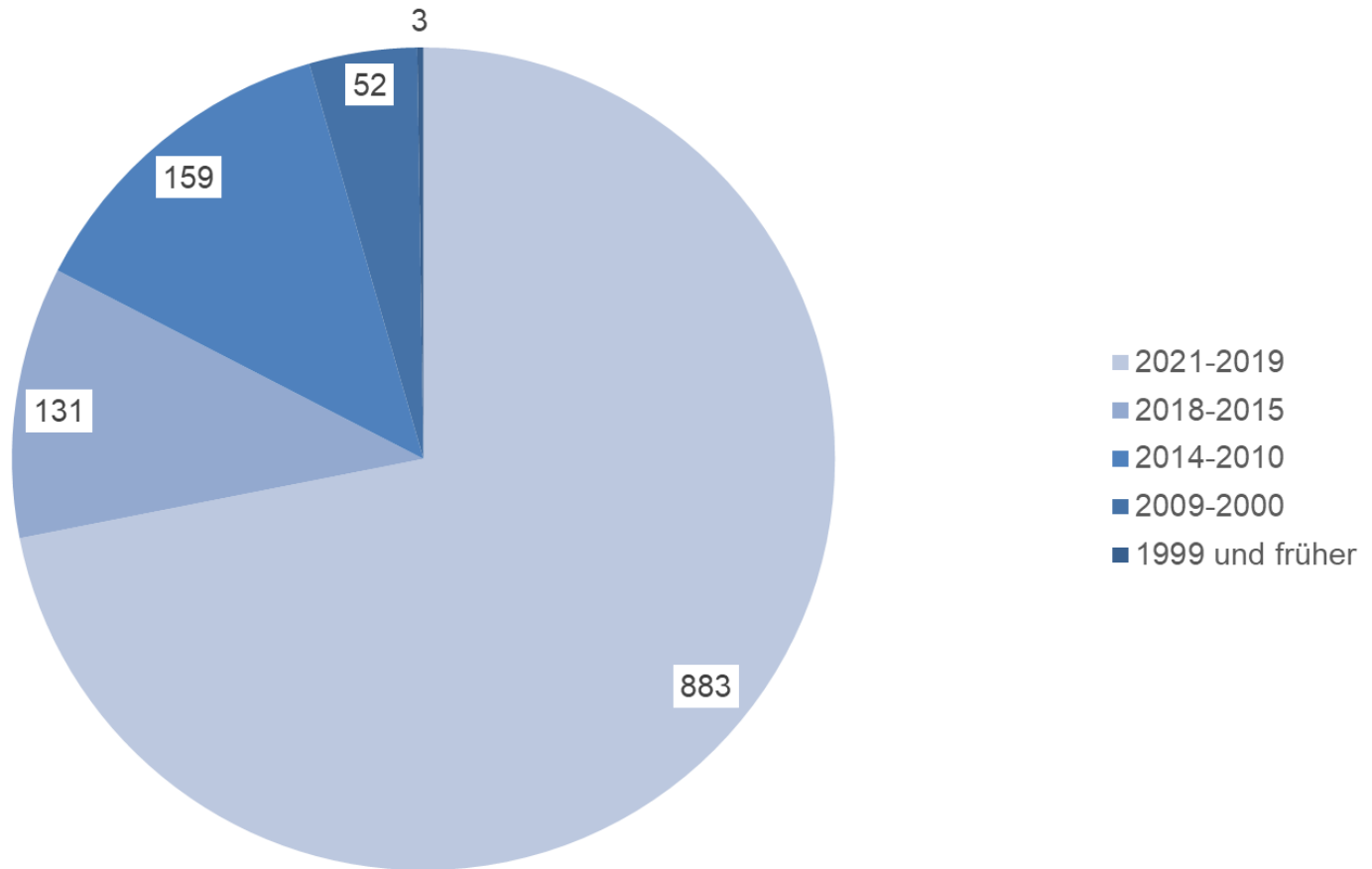




Mietspiegelübersicht

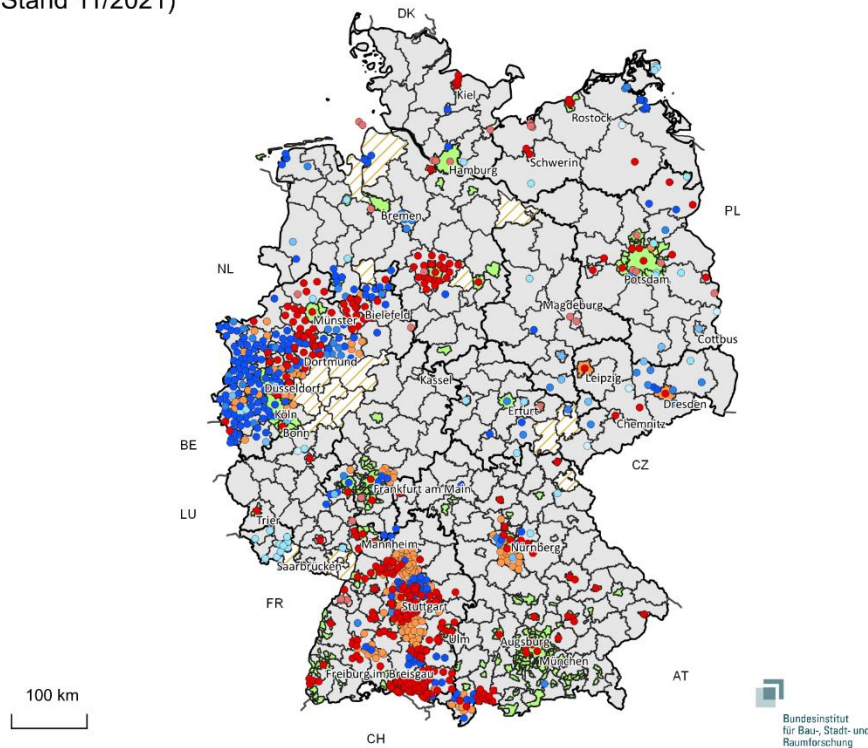
Stand:
November 2021

Alter der Mietspiegel (Veröffentlichung)



Mietspiegelverbreitung in Deutschland

(Stand 11/2021)



Mietspiegeltypen

Qualifizierte Mietspiegel

- davon derzeit aktuell
- davon qualifiziert herausgegeben

Einfache Mietspiegel nach Erstellungsjahr

- 2019 bis 2021
- 2015 bis 2018
- 2010 bis 2014
- 2002 bis 2009
- 2000 und früher
- Mietspiegel mit externem Bezug

▨ Mietspiegel mit kreisweitem Bezug

Rechtliche Instrumente

- ▨ Mietpreisbremse
- ▨ abgesenkte Kappungsgrenze
- ▨ Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze

Gemeindegröße in 1.000 Einwohner	Mietspiegeltyp	
	gesamt	qualifiziert
bis unter 10	614	149
10 bis unter 50	435	155
50 bis unter 100	91	40
100 bis unter 500	60	37
500 und mehr	13	11
gesamt	1213	392

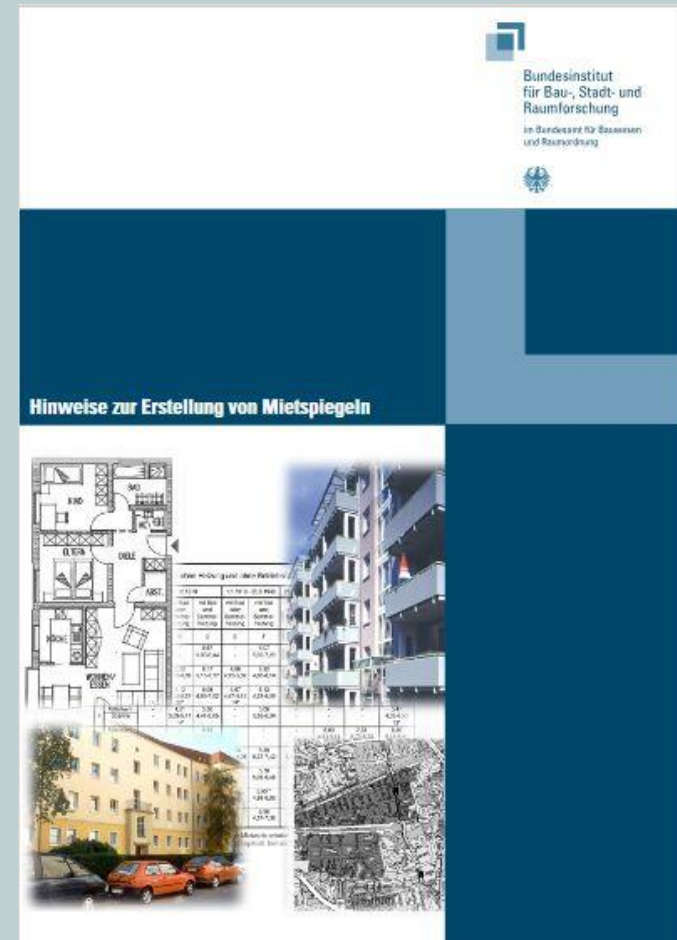
Datenbasis: BBSR-Mietspiegeldatenbank (Stand 10.11.2021).
Mietpreisbegrenzungsverordnungen und Kappungsgrenzen-
verordnung der Länder (Stand: Februar 2021)
Geometrische Grundlage: 01.01.2019 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: L. Neumann, W. Neußer

Mietspiegelbroschüre

- Aktualisierungsbedarf hinsichtlich neuer Rechtslage
- 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



Vielen Dank für Eure / Ihre
Aufmerksamkeit!