

Gute Mietspiegel für Kommunen und ihre Bürger/innen

Fachtagung

„Rechtssichere Mietspiegel für heute und morgen:
Aktuelle Handlungsempfehlungen für Kommunen“

19. September 2018, Köln

Sebastian Klöppel, Referent für Wohnungswesen, Deutscher Städtetag

Wahrnehmung von Mietspiegeln

3 - 22	15,21	15,20	15,38	15,09	15,05	15,17	15,43	15,77	16,06	16,27
3 - 24	14,71	14,70	14,66	14,59	14,55	14,67	14,93	15,28	15,57	15,79
5 - 26	14,25	14,24	14,20	14,13	14,09	14,21	14,47	14,82	15,11	15,33
7 - 28	13,83	13,81	13,77	13,71	13,67	13,78	14,05	14,39	14,68	14,87
9 - 30	13,44	13,43	13,38	13,32	13,28	13,39	13,66	14,00	14,29	14,48
1 - 32	13,08	13,07	13,03	12,96	12,92	13,04	13,30	13,64	13,93	14,13
3 - 34	12,76	12,74	12,70	12,64	12,59	12,71	12,98	13,32	13,61	13,80
5 - 36	12,46	12,45	12,41	12,34	12,30	12,42	12,68	13,02	13,31	13,50
7 - 38	12,19	12,18	12,14	12,07	12,03	12,15	12,41	12,75	13,04	13,24
9 - 40	11,95	11,94	11,89	11,83	11,79	11,9	12,17	12,51	12,80	12,99
1 - 42	11,73	11,72	11,68	11,61	11,57	11,69	11,95	12,29	12,58	12,78
3 - 44	11,54	11,52	11,48	11,42	11,38	11,49	11,76	12,10	12,39	12,58
5 - 46	11,36	11,35	11,31	11,24	11,20	11,32	11,58	11,93	12,22	12,41
7 - 48	11,21	11,20	11,16	11,09	11,05	11,17	11,43	11,77	12,06	12,25
9 - 50	11,07	11,06	11,02	10,95	10,91	11,03	11,29	11,64	11,93	12,12
1 - 52	10,95	10,94	10,90	10,83	10,79	10,91	11,17	11,52	11,81	12,00
3 - 54	10,85	10,84	10,80	10,73	10,69	10,81	11,07	11,41	11,70	11,89

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

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

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“

Stadtteil	Maximalpreis und Mietpreis	Durchschnittspreis relevanten Inzerate	Aufsatz
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%



Stadtteil	Maximalpreis und Mietpreis	Durchschnittspreis relevanten Inzerate	Aufsatz
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%

Was zeichnet „gute“ Mietspiegel aus?

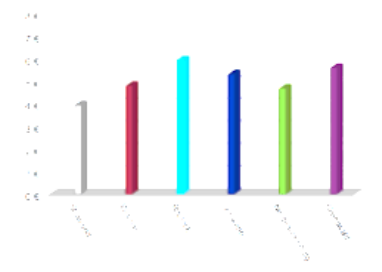
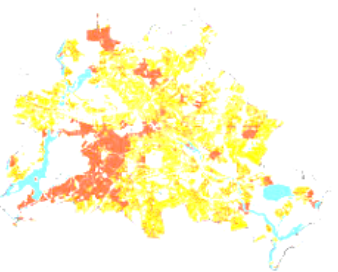
Stadtteil	Maximalpreis und Mietpreis	Durchschnittspreis relevanten Inzerate	Aufsatz
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%



Ring	Ort	Ring	Ort	Ring	Ort
1	München	11	Köln	21	Frankfurt am Main
2	Düsseldorf	12	Lübeck	22	Hannover
3	Leipzig	13	Dresden	23	Berlin
4	Hamburg	14	Stuttgart	24	Münster
5	Berlin	15	Hamburg	25	Bonn
6	Dresden	16	Leipzig	26	Köln
7	Hannover	17	Düsseldorf	27	München
8	Münster	18	Frankfurt am Main	28	Wuppertal
9	Bonn	19	Berlin	29	Wien
10	Köln	20	München	30	Moskau

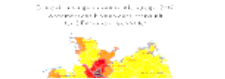
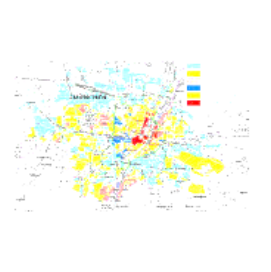
Stadtteil	Maximalpreis und Mietpreis	Durchschnittspreis relevanten Inzerate	Aufsatz
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%

Stadtteil	Maximalpreis und Mietpreis	Durchschnittspreis relevanten Inzerate	Aufsatz
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%



Stadtteil	Maximalpreis und Mietpreis	Durchschnittspreis relevanten Inzerate	Aufsatz
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%
Altstadt	1.200,-	1.050,-	100%

Lage	Fläche	1. Mietsache	Mittlere Auswertung von 100 Mietsachen	Mittlere Auswertung von 100 Mietsachen
Einfach	40-60 m²	3,50 - 5,00 (4,25)	3,50 - 5,00 (4,25)	3,50 - 5,00 (4,25)
	61-90 m²	4,20 - 5,20 (4,70)	4,20 - 5,20 (4,70)	4,20 - 5,20 (4,70)
Mittel	40-60 m²	4,70 - 5,70 (5,20)	4,70 - 5,70 (5,20)	4,70 - 5,70 (5,20)
	61-90 m²	5,40 - 6,40 (5,90)	5,40 - 6,40 (5,90)	5,40 - 6,40 (5,90)
Stiele	40-60 m²	5,40 - 6,40 (5,90)	5,40 - 6,40 (5,90)	5,40 - 6,40 (5,90)
	61-90 m²	6,10 - 7,10 (6,60)	6,10 - 7,10 (6,60)	6,10 - 7,10 (6,60)



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*