

# Ein Mietspiegel für Bremen?

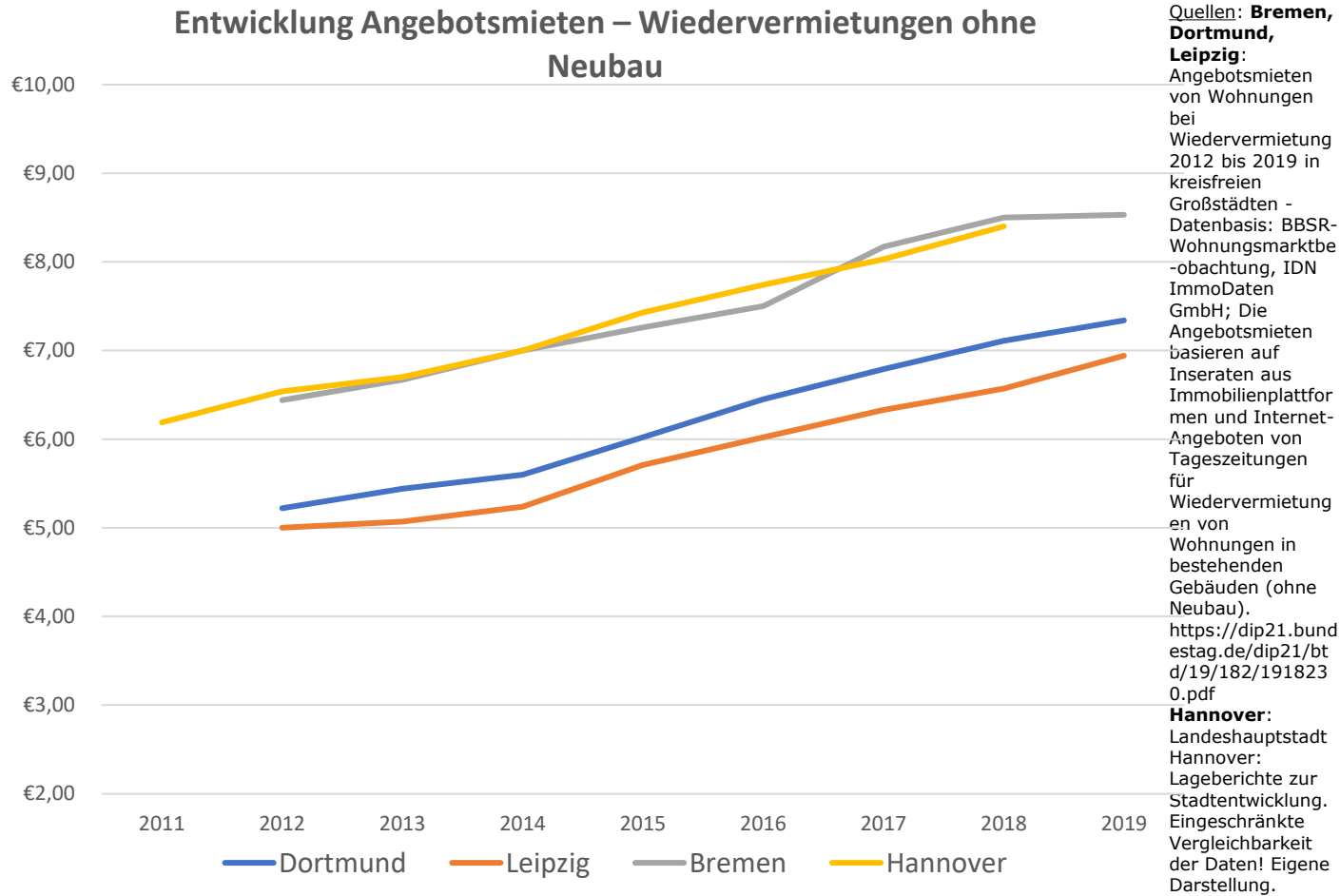
Fachinput: „Mietspiegel: was und warum“

Sebastian Klöppel

Referat für Wohnungswesen

Dezernat Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr, Deutscher Städtetag

Köln/Bremen, 23. Juni 2021



### „Black Box“ Miete

- Angebotsmieten (Wiedervermietung)
  - Neubau
  - Bestand
  - nach Modernisierung
- Bestandsmieten
  - mit/ohne Mieterhöhung
  - mit/ohne Modernisierung
- Mietenpolitik der Anbietergruppen?
  - Kommunale Wohnungsunternehmen
  - Genossenschaften
  - Private Wohnungsunternehmen
  - Einzeleigentümer/Kleinvermieter


➔ Ortsübliche Vergleichsmieten?


## Mietspiegel – was ist das?


- Aktuell gültige Rechtslage: § 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. [...]

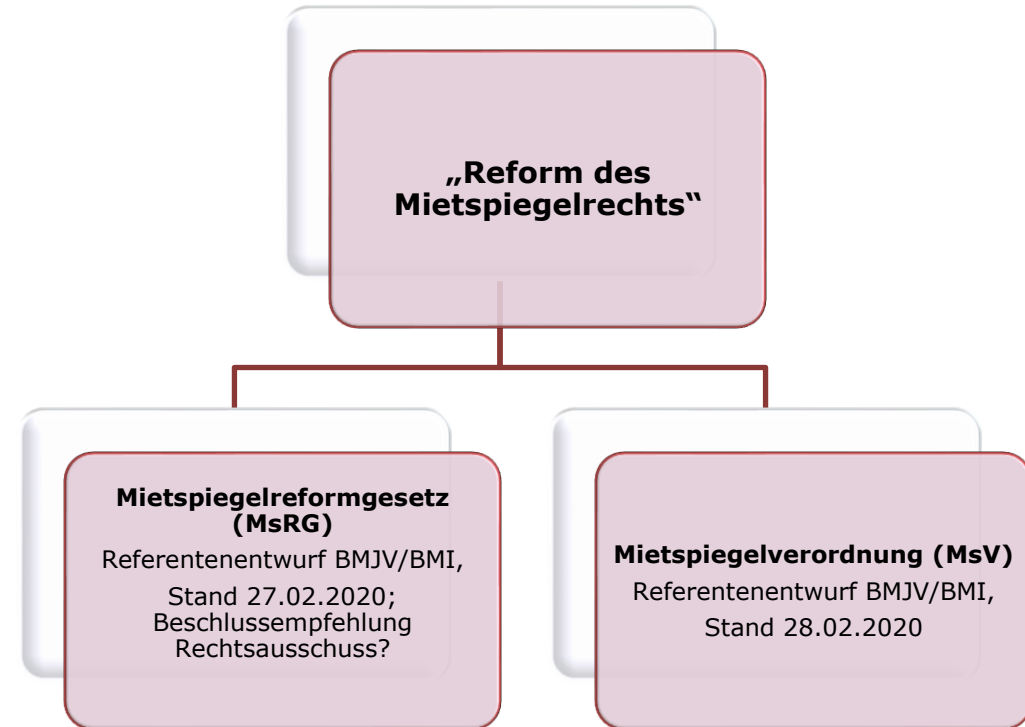


# Aktuelle Reform des Mietspiegelrechts?

 Deutscher Bundestag

Abgeordnete	Parlament	Ausschüsse	Internationales	Dokumente
	20:00	7	 Aufnahme afghanischer Ortskräfte	
	20:40		Sitzungsende	
**) Die amtlichen Ergebnisse finden Sie im <a href="#">Amtlichen Protokoll</a> sowie im <a href="#">Plenarprotokoll</a> der jeweiligen Sitzung an				
24. Juni 2021 (236. Sitzung)				
Zwischen den Fraktionen besteht kein Einvernehmen über die Tagesordnung der 236. Sitzung				

	01:00	24	<p> Mietspiegel, Mieterschutz</p> <p>a) Zweite und dritte Beratung des von der Bundesregierung eingebrachten Entwurfs eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG)</p> <p>Drucksache  19/26918</p> <p>Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)</p> <p>Drucksache 19/...</p>
---	-------	----	---



# Mietspiegel – wofür?

	<b>Mietrecht</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mietpreisbremse, verringerte Kappungsgrenze, allgem. Mieterhöhungsverlangen</li></ul>
	<b>Ordnungswidrigkeiten- und Strafrecht</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mietpreisüberhöhung, Mietwucher, Wohnungsaufsicht</li></ul>
	<b>Sozialrecht</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft (KdU), „Schlüssige Konzepte“</li></ul>
	<b>Wertermittlung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ertragswertverfahren</li></ul>
	<b>Steuerrecht</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Einkommensteuer, „Geldwerter Vorteil“, Erbschafts-/Schenkungssteuer, Zweitwohnsitzsteuer</li></ul>
	<b>Wohnraumförderung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bedarfsermittlung, Bemessung der Förderkonditionen, „einkommensorientierte Förderung“</li></ul>
	<b>Wohnungsmarktbeobachtung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundlage für wohnungs-/stadtentwicklungspolitische Maßnahmen/Entscheidungen</li></ul>

„Bedürfnis“ -  
Anwendung von Mietspiegeln

## Mietspiegel: Für Mieter und Vermieter

- Bestimmung der „richtigen“ – ortsüblichen Vergleichsmiete
- Objektive Marktinformationen – für beide Marktseiten.
- Die gesetzlichen Grenzen sind erkennbar und ohne Fachwissen ablesbar
- → schafft „Waffengleichheit“ bzw. stellt Augenhöhe zwischen Mieter und Vermieter her!
- → schützt eher die jeweils schwächere Marktseite!

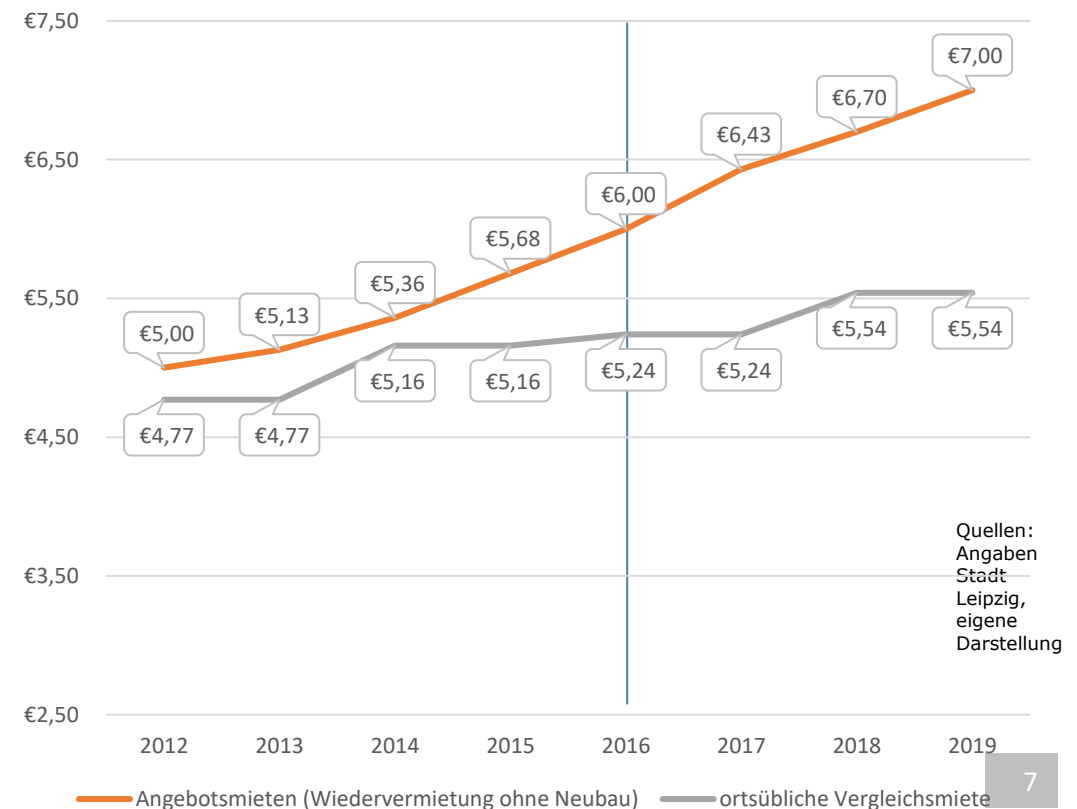


# Folgen: Was „macht“ der Mietspiegel mit dem Wohnungsmarkt?

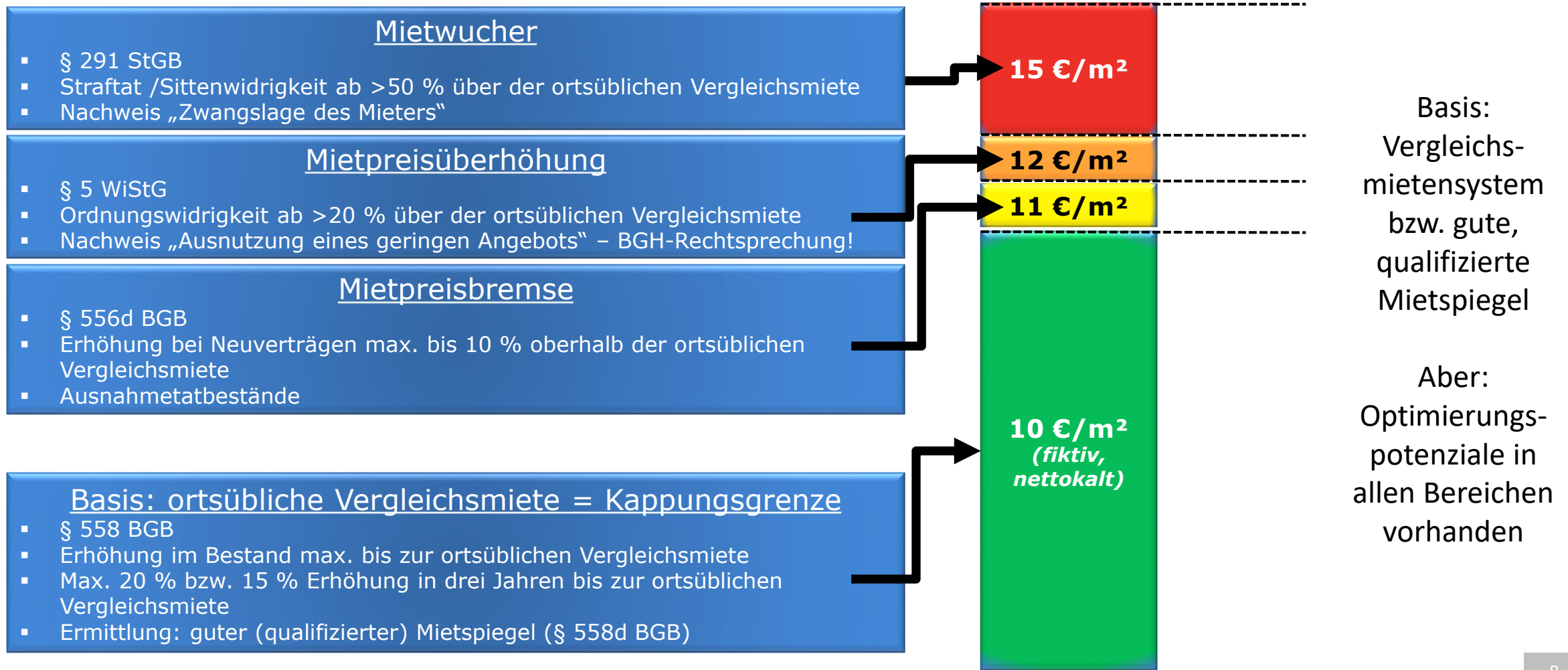
- „spiegelt“ die tatsächliche Entwicklung der Vergangenheit (aktuell 6 Jahre) – differenziert nach Marktsegmenten.
- „dämpft“ Preisentwicklungen – in beide Richtungen!
- Bei systematischer Einhaltung geltenden Mietrechts muss ein guter, qualifizierter Mietspiegel die Marktentwicklung deutlich gedämpft spiegeln.
- Ohne Mietspiegel dagegen: kein verlässlicher Bezugspunkt, die „stärkere“ Marktseite „gewinnt“!

## „Mieterhöhungsspiegel“ oder „Mietendeckel“?

Beispiel Leipzig



# Mietspiegel und existierendes Mietrecht (Beispielwerte)





## Mietspiegel und Mietendeckel?

- Mietspiegel (als Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete) und Mietendeckel (nach Berliner Vorbild) schließen sich gegenseitig aus!
- Sämtlich aktuell zur Debatte stehenden Spielarten eines „Mietendeckels“ benötigen zumindest im Ausgangspunkt einen Bezugspunkt für die „Deckel-Werte“...
- Pläne einer neuen Bundesregierung?

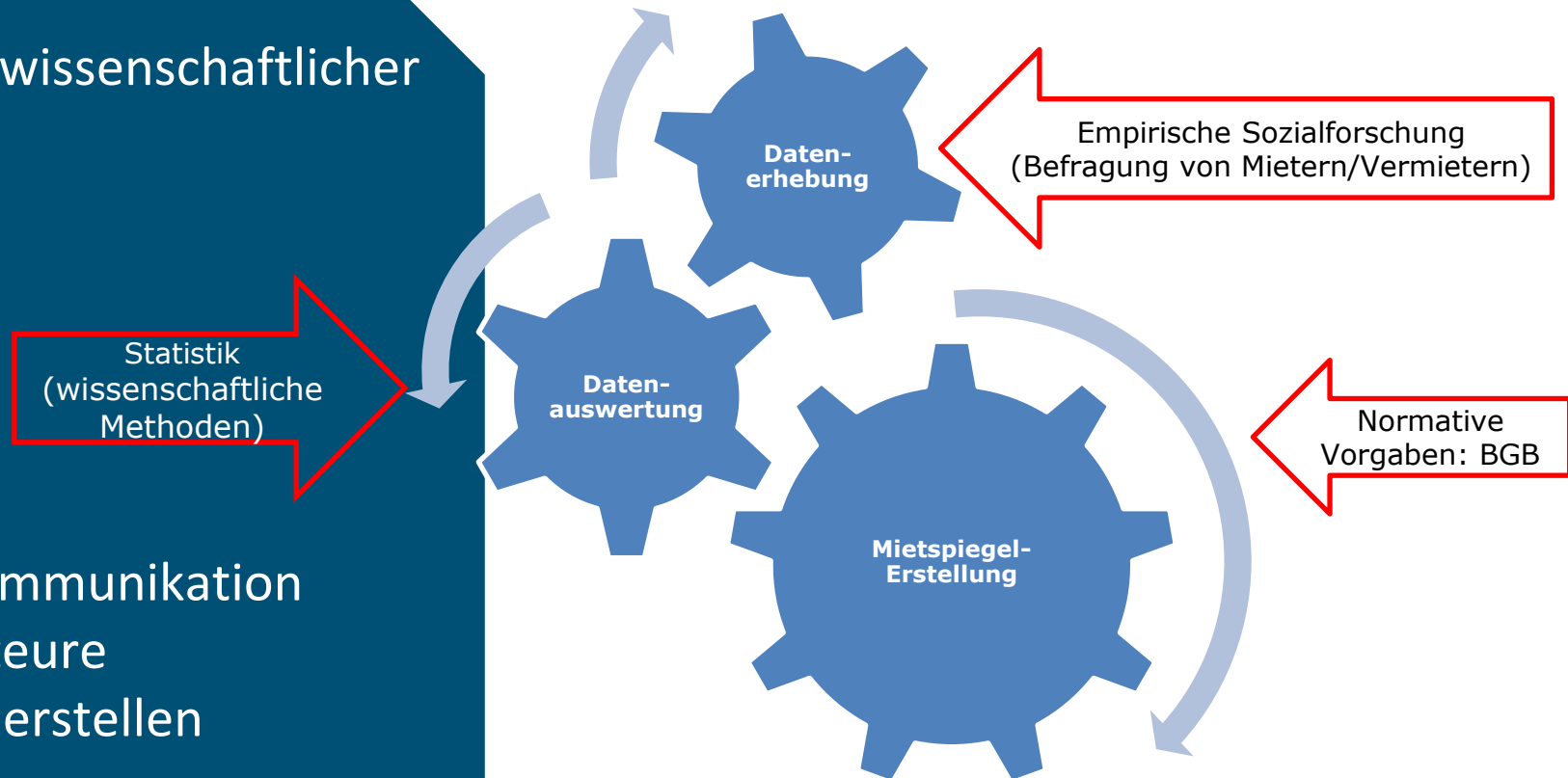


# BERLINER MIETENDECKEL

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

## Einen Mietspiegel erstellen – aber wie?

- repräsentative Daten erheben
- Datenauswertung anhand wissenschaftlicher Verfahren
- Übersichtliche Darstellung
- Nachvollziehbare Dokumentation
- Prozessgestaltung:
  - Transparenz und Kommunikation
  - Einbindung aller Akteure
  - Unabhängigkeit sicherstellen
  - Sachkunde einholen



Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!



Deutscher Städtetag | [www.staedtetag.de](http://www.staedtetag.de) |  staedtetag

Sebastian Klöppel  
Referent für Wohnungswesen  
Dezernat Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr  
Gereonstr. 18-32, 50670 Köln  
Telefon 0221/3771-206  
E-mail [sebastian.kloepfel@staedtetag.de](mailto:sebastian.kloepfel@staedtetag.de)