

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	05.09.2019
Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2019

Fachdiskussion zur Einführung eines qualifizierten Mietspiegels

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 12. März 2018 sieht Änderungen im Mietpiegelrecht vor. So soll u.a. durch gesetzliche Mindestanforderungen eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel gesichert werden. Ziel ist demnach eine rechtssichere und zuverlässige Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Gleichzeitig sollen die für die Aufstellung und Fortschreibung anfallenden Kosten möglichst gering bleiben. Außerdem wird aktuell die Erweiterung des Erhebungszeitraums auf sechs Jahre angestrebt.

Am 21. Februar 2019 hat im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz ein Expertengespräch zur Vorbereitung der für das Jahr 2019 geplanten Reform des Mietpiegelrechts stattgefunden, bei dem der Deutsche Städtetag (DST) die Position der kommunalen Spitzenverbände vertreten hat. Gegenstand der Diskussionen war auch eine kurz zuvor veröffentlichte Studie zur Auswertung der Mietspiegel der 80 größten Städte in Deutschland („gif-Mietspiegelreport 2019“).

Gemäß der Beschlussfassung aus November 2018 spricht sich der DST für eine möglichst große Verbreitung „guter“ Mietspiegel aus. „Gute“ Mietspiegel werden auf Basis einer repräsentativen Datengrundlage unter Anwendung angemessener statistischer Verfahren erstellt, sind rechtssicher und finden Akzeptanz in der konkreten Anwendung. In der Regel erfüllen insbesondere qualifizierte Mietspiegel diese Kriterien.

In Köln wurde Anfang der 1970er Jahre der erste (einfache) Mietspiegel bundesweit erstellt. Zuletzt hat die Rheinische Immobilienbörse e. V. (RIB) in Köln am 31.01.2019 den neuen Kölner Mietspiegel (KMS) für **freifinanzierte** Wohnungen zum Stichtag 01.01.2019 vorgestellt. Die RIB führt die Fortschreibung des KMS unter Begleitung des Arbeitskreises Kölner Mietspiegel durch. Diesem Arbeitskreis gehört die Stadt Köln vertreten durch das Amt für Wohnungswesen neben dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 – Verband der privaten Wohnungswirtschaft -, dem Mieterverein Köln e.V., der Rheinischen Immobilienbörse e.V. und der Vereinigung von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern Köln e.V. an.

Der einfache KMS beruht gem. § 558 c BGB auf einem 4-jährigen Betrachtungszeitraum und wird alle zwei Jahre auf neuer Datengrundlage fortgeschrieben. Die Mietdatenerhebung mit entsprechender statistischer Aufbereitung wird unterjährig fortlaufend durchgeführt, um eine Aktualisierung des Mietspiegels im 2-Jahresturnus sicher zu stellen. Qualifizierte Mietspiegel verlieren hingegen aufgrund der üblicherweise erst alle vier Jahre durchgeführten Datenerhebung ihre zeitliche Nähe zum aktuellen Mietmarkt und bilden dadurch spätestens im dritten Jahr mitunter keine sachgerechten Mietdaten mehr ab. Denn Wohnungsmärkte und mit ihnen die Wohnungsmiete entwickeln sich dynamisch. Eine lediglich indexierte Anpassung der Mietdaten auf Basis des Verbraucherpreisindex, wie sie beim qualifizierten Mietspiegel vorgenommen wird, erscheint nur bedingt marktgerecht, denn die lokale Mietpreisentwicklung ist in der Regel nicht identisch mit der prozentualen Steigerung des statischen Verbraucherpreisindex. Zudem entstehen bei Neuauflegung eines Mietspiegels - da durchschnittlich Mieterhöhungstendenzen zum Tragen kommen - verstärkt Mieterhöhungsimpulse auf dem Mietmarkt.

Diese "Mietanpassungs-Spitzen" werden jedoch bereits jetzt schon durch den retrograden Betrachtungszeitraum von vier Jahren weitestgehend gedämpft.

Aus Sicht des DST kann die geplante Erweiterung des Betrachtungszeitraumes auf sechs Jahre ein politisches Signal zur Dämpfung der anhaltenden Mietpreisanstiege in vielen Städten darstellen. Insbesondere das Instrument des qualifizierten Mietspiegels darf durch dieses Vorhaben aber nicht in seiner grundsätzlichen Akzeptanz geschwächt werden.

Die Stadt Köln sieht die aktuell bundesweit angestrebte Erweiterung des Erhebungszeitraumes auf sechs Jahre problematisch und evtl. fehlerbehaftet. Wenngleich durch die geplante Erweiterung der Durchschnittswert der Mietkosten sinken wird, verliert er aber auch immer mehr den realen Bezug zum Markt. Der Mietspiegel verliert an Neutralität und entwickelt sich zu einem Instrument, das Mieten macht. Die bereits in Köln von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. durchgeführte Simulation über einen Zeitraum von sechs Jahren hat zu einem geringfügig durchschnittlichen Mietenniveau im Ergebnis geführt und lässt nicht den Rückschluss zu, dass dadurch die gewünschte Dämpfung des Marktes oder sonstige Vorteile erreichbar seien. In ähnlicher Weise bestätigen dies die erwähnten Simulationsrechnungen des BBSR.

Der DST vertritt die Auffassung, dass die Kommunen insbesondere in Fragen der Datenverfügbarkeit und -erhebung sowie der Anerkennung von Mietspiegeln Unterstützung von Seiten des Gesetzgebers benötigen. Dazu gehören auch Präzisierungen von Mindeststandards im Hinblick auf die Repräsentativität und Aktualität der auszuwertenden Daten.

Die im Auftrag des Arbeitskreises Kölner Mietspiegel mit der Datenerfassung beauftragte Rheinische Immobilienbörse (e.V.) wertet für die Erstellung des einfachen Mietspiegels rd. 24.000 Daten aus. Dabei werden Neuvermietungsmieten und Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen, die an das allgemeine Mietniveau angepasst wurden, der letzten vier Jahre berücksichtigt. Betriebskostenbedingte Mieterhöhungen werden nicht berücksichtigt. Die Mietspiegeldaten (Nettokaltmieten) unterscheiden sich damit von den Angebotsdaten in Zeitungsinseraten und Online-Immobilienportalen, die ausschließlich potentielle Neuvertragsvertragsmieten darstellen. Der Mietspiegel bildet somit die tatsächliche Mietmarktlage im Stadtgebiet ab. Er liefert aktuelle und differenzierte Zahlen zu der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ im frei finanzierten Wohnungsbestand.

Die Repräsentativität dieses Datenumfanges lässt sich anhand der veröffentlichten Daten des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln näherungsweise ableiten: Basierend auf einer Anzahl von 561.071 Haushalten im Stadtgebiet (Stand: 31.12.2017) können davon überschlägig rd. zwei Drittel dem Mietwohnungsmarkt zugerechnet werden (→ 370.306 Haushalte). Damit ergäbe sich eine hinreichend große Stichprobe in Höhe von ca. 6,5 Prozent. Allerdings ist die Grundgesamtheit nach wie vor noch hinreichend ungenau. [nach Auskunft des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln gegenüber dem RIB e.V. werden bislang eigengenutzte Wohnungen nicht von den fremdvermieteten Wohnungen separiert). Wäre dies der Fall, fiel die Grundgesamtheit entsprechend kleiner, die Stichprobe entsprechend höher aus.

Einige Städte fordern, grundsätzlich **alle freifinanzierten** Mieten, d.h. auch unveränderte Bestandsmieten, als Datengrundlage heranzuziehen. Damit wird ein "umfängliches Abbild" der Mietmarktsituation ermöglicht. Auch „alte“ Bestandsmietverträge bilden durchaus ortsübliche Mietpreise ab. Auch wenn dazu keine empirischen Daten vorliegen, ist davon auszugehen, dass der Wohnungsmarkt in großem Umfang auf Bestandsmieten beruht, die keinerlei Mietanpassungen (beständiges Vermieter / Mieter-Verhältnis) in den letzten 4 Jahren oder länger erfahren haben. Im Rahmen der Datenerhebung zum Kölner Mietspiegel lagen mitunter auch zahlreiche Rückmeldungen zu unveränderten Bestandsmieten vor, die jedoch angesichts der erwähnten gesetzlichen Vorgabe bisher nicht bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden konnten. Eine diesbezügliche Änderung wird daher als sinnvoll bewertet. Die Einbeziehung der Daten aus dem **öffentlich geförderten** Wohnungsmarkt dürfte auch nur geringe Auswirkungen in Köln haben, da schon bisher ein hoher Anteil von entsprechend niedrigen Mieten aus dem genossenschaftlichen Bereich und dem städtischen Wohnungsunternehmen in den Kölner Mietspiegel Eingang finden. Allerdings konkurriert diese Idee mit dem bisherigen Grundgedanken der Neutralität des Mietspiegels.

Eine wesentliche Einflussgröße zur Erstellung des einfachen Mietspiegels ist ebenfalls der Faktor „Kosten“ / „Belastung des kommunalen Budgets“. In einer Großstadt wie Köln müssten bei Beauftragung eines externen Dienstleisters zur Erhebung und statistischen Aufbereitung eines Mietspiegels

nach gängiger Erfahrung in anderen größeren Kommunen mitunter regelmäßig sechs-stellige Beträge für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels bereitgestellt werden. Auch der einfache Mietspiegel ist kostenbehaftet. Allerdings müssen für die Erstellung des KMS weder von der Stadt Köln, noch von den anderen beteiligten Interessengruppen im Rahmen eines gemeinsamen Kostenaufteilungsverfahrens entsprechende Aufwendungen getragen werden. Dafür ist der KMS mit einer Schutzgebühr in Höhe von 3,50 € behaftet, die zur Deckung des Erhebungs- und Bearbeitungsaufwands der Rheinischen Immobilienbörse bestimmt ist.

Der KMS enthält differenziert nach Wohnungsgröße, Alter der Immobilie, Lage und Ausstattung Anhaltswerte hinsichtlich der aktuellen Mietkosten im **freifinanzierten** Wohnungsbau, die sog. örtlichen Vergleichsmieten. Nach geltendem Recht kann der Vermieter unter Hinweis auf die ortsüblichen Vergleichsmieten die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete verlangen. Der KMS dient insoweit als Information und Begründung für Mieterhöhungen und hat sowohl die breite Zustimmung aller Vertragsparteien als auch der Gerichte. Der KMS als einfacher Mietspiegel in seiner Ausprägung leistet in Köln einen wesentlichen Beitrag zum Rechtsfrieden zwischen den beteiligten Akteuren am lokalen Wohnungsmarkt. Er hat sowohl die breite Zustimmung aller Vertragsparteien als auch der Gerichte.

In Köln ist aus den unterschiedlichen dargestellten Gründen keine Abkehr vom derzeitigen einfachen Mietspiegel geplant.

Gez. Dr. Rau