

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/15209 –**

Zum Innovationspotenzial von Mietspiegeln

Vorbemerkung der Fragesteller

Die Bundesregierung hat am 20. September 2019 den Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vorgelegt. Dieser Entwurf stößt sowohl seitens der Opposition (www.handelsblatt.com/dpa/wirtschaft-handel-und-finanzen-opposition-kritisiert-plaene-fuer-aenderungen-bei-vergleichsmiete/25157010.html?ticket=ST-48159709-07TOTp2jy0Db2D9GARIG-ap6) als auch zahlreicher Verbände (siehe unter www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Verlaengerung_Betrachtung_Vergleichsmiete.html) auf starke Kritik. Der Regierungsentwurf lädt nach Ansicht der Fragesteller zugleich ein, zu hinterfragen, ob und inwieweit sich die Bundesregierung mit der Frage befasst hat, wie Mietspiegel weiterentwickelt werden könnten – nicht im Sinne einer zusätzlichen Mietpreisbremse, sondern als Instrument zur praxisnahen und einfach handhabbaren Darstellung der tatsächlich im jeweiligen Betrachtungsraum zu zahlenden Mieten als Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter.

Im Rahmen dieser Kleinen Anfragen greifen die Fragesteller auch auf den Koalitionsvertrag der diese Regierung tragenden Parteien CDU, CSU und SPD zurück, die vereinbart haben: „Wir wollen Städte, Kreise und Gemeinden bei der digitalen Modernisierung und Entwicklung zu Smart Cities aktiv begleiten. Dazu werden wir die Dialogplattform „Smart Cities“ fortsetzen und zukunftsfähige Modellprojekte in Deutschland fördern.“ (Zeile 5314 ff. Koalitionsvertrag). Auf ihrer Homepage (www.bundesregierung.de/breg-de/themen/digital-made-in-de/digitale-stadtentwicklung-und-foerderung-von-smart-cities-1546630) präzisiert die Bundesregierung die zitierten Zeilen folgendermaßen: „Kommunen sollen befähigt werden, die Digitalisierung im Sinne einer nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung in Städten, Kreisen und Gemeinden (Smart Cities) strategisch zu gestalten“.

1. Wie viele der 10 848 Kommunen in Deutschland haben einen Mietspiegel?

Nach aktuellem Recherche-Stand der BBSR-Mietspiegelsammlung (11. September 2019) können 1004 Kommunen auf einen Mietspiegel zurückgreifen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich diese Zahl jedoch nicht mit der

Anzahl der vorhandenen Mietspiegel deckt. Grund dafür ist, dass es einige Kommunen gibt, die im Zusammenschluss nur auf Landkreisebene einen Mietspiegel erstellen. Dieser steht dann den Gemeinden des jeweiligen Landkreises zur Nutzung zur Verfügung. Darüber hinaus greifen einige Kommunen auf die Mietspiegelinformationen einer Nachbarkommune zurück (teilweise individuell modifiziert).

2. Bei wie vielen dieser Kommunen handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel?

Laut BBSR-Mietspiegelsammlung liegt in 154 Kommunen ein qualifizierter Mietspiegel vor. Weitere 91 Mietspiegel wurden als qualifizierte Mietspiegel veröffentlicht, sind aber aufgrund der nicht eingehaltenen gesetzlichen Anforderungen (Fortschreibung nach zwei Jahren bzw. Neuerstellung nach vier Jahren) auf den Status eines einfachen Mietspiegels zurückzustufen.

3. Welche der deutschen Großstädte (über 100 000 Einwohner) benutzen nach Kenntnis der Bundesregierung einen einfachen Mietspiegel, und welche einen qualifizierten Mietspiegel (bei den qualifizierten Mietspiegeln bitte nach tabellarischem und regressivem Mietspiegel aufschlüsseln)?

Unter den 81 Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern führen elf Städte keinen Mietspiegel, das sind: Bremen, Göttingen, Gütersloh, Hildesheim, Ingolstadt, Kassel, Magdeburg, Saarbrücken, Salzgitter, Wolfsburg und Würzburg.

Einen einfachen Mietspiegel weisen 25 Großstädte, einen qualifizierten Mietspiegel 45 Großstädte auf. Die qualifizierten Mietspiegel teilen sich auf in 14 Tabellenmietspiegel und in 31 Regressionsmietspiegel.

Die Angaben zur jeweiligen Methode der Erstellung kann nur unter Vorbehalt erfolgen, da methodische Ansätze nicht immer transparent in den Mietspiegeln dargestellt sind. Kombinationen aus den beiden gängigen Methoden sind ebenfalls vorhanden und werden den Regressionsmietspiegeln zugezählt.

Informationen zu den jeweiligen Städten sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Kommune 100.000+	qualifiziert	einfach	Methode
Berlin, Stadt	x		Tabelle
Hamburg, Freie und Hansestadt	x		Tabelle
München, Landeshauptstadt	x		Regression
Köln, Stadt		x	Tabelle
Frankfurt am Main, Stadt	x		Regression
Stuttgart, Landeshauptstadt	x		Regression
Düsseldorf, Stadt		x	Tabelle
Dortmund, Stadt	x		Kombination
Essen, Stadt	x		Regression
Leipzig, Stadt	x		Regression
Dresden, Stadt	x		Regression
Hannover, Landeshauptstadt	x		Tabelle
Nürnberg	x		Regression
Duisburg, Stadt		x	Tabelle
Bochum, Stadt	x		Regression
Wuppertal, Stadt	x		Tabelle
Bielefeld, Stadt	x		Kombination
Bonn, Stadt	x		Regression

Kommune 100.000+	qualifiziert	einfach	Methode
Münster, Stadt	x		Regression
Karlsruhe, Stadt	x		Regression
Mannheim, Universitätsstadt	x		Regression
Augsburg	x		Regression
Wiesbaden, Landeshauptstadt		x	Tabelle
Mönchengladbach, Stadt		x	Tabelle
Gelsenkirchen, Stadt		x	Tabelle
Braunschweig, Stadt	x		Regression
Kiel, Landeshauptstadt	x		Regression
Chemnitz, Stadt	x		Tabelle
Aachen, Stadt		x	Tabelle
Halle (Saale), Stadt		x	Tabelle
Freiburg im Breisgau, Stadt	x		Regression
Krefeld, Stadt		x	Tabelle
Lübeck, Hansestadt	x		Kombination
Mainz, Stadt	x		Kombination
Erfurt, Stadt		x	Tabelle
Oberhausen, Stadt		x	Tabelle
Rostock, Hansestadt	x		Tabelle
Hagen, Stadt	x		Regression
Hamm, Stadt		x	Tabelle
Potsdam, Stadt	x		Tabelle
Mülheim an der Ruhr, Stadt	x		Tabelle
Ludwigshafen am Rhein, Stadt	x		Kombination
Oldenburg (Oldenburg), Stadt		x	Tabelle
Osnabrück, Stadt		x	Tabelle
Leverkusen, Stadt	x		Kombination
Heidelberg, Stadt	x		Tabelle
Solingen, Klingenstadt		x	Tabelle
Darmstadt, Wissenschaftsstadt	x		Regression
Herne, Stadt	x		Tabelle
Neuss, Stadt		x	Tabelle
Regensburg	x		Regression
Paderborn, Stadt		x	Tabelle
Offenbach am Main, Stadt		x	Tabelle
Fürth	x		Regression
Ulm, Universitätsstadt	x		Regression
Heilbronn, Stadt	x		Tabelle
Pforzheim, Stadt	x		Tabelle
Bottrop, Stadt		x	Regression
Reutlingen, Stadt	x		Tabelle
Koblenz, Stadt	x		Regression
Recklinghausen, Stadt		x	Tabelle
Bremerhaven, Stadt		x	Tabelle
Bergisch Gladbach, Stadt		x	Tabelle
Jena, Stadt	x		Tabelle
Erlangen	x		Regression
Remscheid, Stadt	x		Kombination
Trier, Stadt	x		Regression
Moers, Stadt		x	Tabelle
Siegen, Universitätsstadt		x	Tabelle
Cottbus, Stadt		x	Tabelle
Summe	45	25	

4. Welche übereinstimmenden Faktoren finden sich in 100 Prozent, 75 Prozent bzw. 66 Prozent der dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekannten Mietspiegel?

Die Frage wird so verstanden, dass nach der Berücksichtigung der gesetzlichen Wohnwertmerkmale in den Mietspiegeln gefragt wird. Nach der BBSR-Mietspiegeldatenbank haben nahezu alle Mietspiegel die Wohnwertmerkmale Wohnungsgröße und Baualter (Beschaffenheit) berücksichtigt. Deutlich unter 100 Prozent aber über 50 Prozent beträgt die Berücksichtigungsquote der Wohnwertmerkmale Ausstattung, Lage und energetische Beschaffenheit.

5. Welche Faktoren müssen aus Sicht der Bundesregierung unbedingt in einem Mietspiegel berücksichtigt sein?

Ein Mietspiegel muss eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundene Mietwohnungen enthalten bezogen auf das Gebiet, für das er erstellt wurde. Dies ist in der Regel das Gebiet einer Gemeinde. Im Mietspiegel abgebildet werden sollten jedenfalls die Arten von Mietwohnungen, die in dem Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt wurde, häufig vorkommen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gemäß § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB gebildet aus den üblichen Entgelten, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Daher ist der Einfluss dieser im Gesetz genannten Wohnwertmerkmale auf die Miete zu untersuchen und im Mietspiegel darzustellen.

6. Welche Mustermietspiegel kennt die Bundesregierung?

Der Bundesregierung ist ein Mustermietspiegel nicht bekannt. Sie weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sowohl der Mietwohnungsbestand als auch der Einfluss der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe in den einzelnen Gemeinden sehr unterschiedlich ist.

7. Warum hat nach Ansicht der Bundesregierung nur die in Frage 1 erfragte Zahl an Kommunen einen Mietspiegel?

Die Bundesregierung hat keine genaue Kenntnis darüber, weshalb Mietspiegel in bestimmten Gemeinden erstellt oder nicht erstellt wurden. Hierbei ist zu beachten, dass Mietspiegel von den Gemeinden oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt werden.

Eine Abfrage der Bundesregierung bei den kommunalen Spitzenverbänden deutet darauf hin, dass für die Entscheidung über die Aufstellung eines Mietspiegels unter anderem die Entwicklung der Wohnungsmieten, die Größe des Mietwohnungssektors, die öffentliche Wahrnehmung der Wohnungsmarktverhältnisse und die Ressourcenausstattung der Gemeinde eine Rolle spielen.

8. Sind der Bundesregierung Kosten-Nutzen-Rechnungen bekannt, die die Kommunen vor Erstellung eines Mietspiegels durchführen?

Der Bundesregierung sind solche Kosten-Nutzen-Rechnungen nicht bekannt.

9. Wäre eine Erhöhung der Zahl der Mietspiegel aus Sicht der Bundesregierung sinnvoll, und wenn ja, warum?

Die Bundesregierung hält es für erstrebenswert, dass aktuelle Mietspiegel in möglichst vielen Gemeinden mit einem nicht unerheblichen Bestand an nicht preisgebundenen Mietwohnungen zur Anwendung kommen. Denn die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Mietwohnung lässt sich mit Hilfe eines Mietspiegels am einfachsten bestimmen. Die Kenntnis der ortsüblichen Vergleichsmiete ist erforderlich, um ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB zu begründen und zu überprüfen und um die zulässige Neuvertragsmiete in Gebieten im Geltungsbereich der sogenannten Mietpreisbremse ermitteln zu können. Darüber hinaus wird das einem Mietspiegel zugrundeliegende Datenmaterial auch in anderen Bereichen herangezogen, etwa für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII.

10. Wie könnte die Zahl gesteigert werden?

Zu fördern ist die Bereitschaft der Gemeinden sowie der Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter, Mietspiegel zu erstellen und zu aktualisieren. Die Förderung kann auf verschiedene Art und Weise erfolgen, beispielsweise durch Verbesserung der rechtlichen oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder durch Information über die Vorteile eines Mietspiegels.

11. Welchen Beitrag könnte die Bundesregierung dafür leisten?
12. Welchen Beitrag beabsichtigt die Bundesregierung dafür zu leisten?

Die Fragen 11 und 12 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung wird demnächst einen Gesetz- bzw. Verordnungsentwurf zur Reform des Mietspiegelrechts vorlegen, um die Rahmenbedingungen für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel soweit wie möglich zu vereinfachen und damit Hürden für die Erstellung von Mietspiegeln abzubauen. Unter anderem sollen die Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel durch Festlegung von Mindeststandards konkretisiert werden. Der Aufwand für die Erstellung eines Mietspiegels wird dadurch transparenter. Gleichzeitig soll durch die Aufstellung von Mindestanforderungen die Rechtssicherheit des qualifizierten Mietspiegels als Instrument zur Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete gestärkt werden.

Im Anschluss an die Reform des Mietspiegelrechts sollen auch die zuletzt im Jahr 2014 vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegebenen Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln überarbeitet und an die veränderten Regelungen angepasst werden. Diese Hinweise hatten in der Vergangenheit insbesondere von Seiten der Mietspiegelersteller viel Beachtung erfahren. Es ist daher zu erwarten, dass ihre Anpassung an die veränderte rechtliche Lage auch die Verbreitung von Mietspiegeln fördern wird.

13. Wer sonst könnte, und wer sollte aus Sicht der Bundesregierung die Erstellung von Mietspiegeln unterstützen?

Aus Sicht der Bundesregierung können die in Verbänden organisierten Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter die Erstellung von Mietspiegeln unterstützen, indem sie einerseits an der Erstellung qualifizierter Mietspiegel in Arbeitsgruppen mitwirken und in kleineren Kommunen einfache Mietspiegeln auch in Eigenregie erstellen. Andererseits können diese Verbände aber auch die kommunalen Spitzenverbände die Erstellung von Mietspiegeln dadurch fördern, dass sie Kommunen über die Vorteile, die Bedeutung und Möglichkeiten der Mietspiegelerstellung informieren. Schließlich können auch die Länder die Mietspiegelerstellung der Gemeinden fördern, ein entsprechendes Programm existiert beispielsweise in Baden-Württemberg.

14. Was spricht aus Sicht der Bundesregierung dafür bzw. dagegen, einen anonymisierten Live-Mietspiegel einzuführen, der die jeweils aktuellen Mieten in einer bestimmten Gegend anzeigt?
15. Was wäre technisch aus Sicht der Bundesregierung dafür nötig?
16. Hält die Bundesregierung die Schaffung der technischen Voraussetzungen für Live-Mietspiegel für ein machbares bzw. erstrebenswertes Teilprojekt in Rahmen der Smart-City-Förderung?
17. Kennt die Bundesregierung aus dem europäischen (etwa aus Estland oder den transparenzorientierten skandinavischen Staaten) oder internationalen Umfeld Beispiele für Live-Mietspiegel?

Die Fragen 14 bis 17 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Bundesregierung sind das Konzept und die Wirkungsweise eines Live-Mietspiegels nicht bekannt. Daher kann die Bundesregierung zu den Fragen 14 bis 17 keine Aussage treffen.

