



### Brennpunkt: Mietspiegel

Welche Auswirkungen haben die Pläne zur Erweiterung des Bezugszeitraums beim qualifizierten Mietspiegel?

**Für alle, die mit  
gutem Gewissen in  
den Mietspiegel  
schauen wollen.**

#### Worum geht es?

Der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD sieht vor, den Bindungszeitraum für einen qualifizierten Mietspiegel von 2 auf 3 Jahre zu verlängern und durch diese Maßnahme gleichzeitig den Mietanstieg zu dämpfen. Da die Regierungskoalition mit der Verlängerung des Bindungszeitraumes das Vorhaben verbindet, den Mietanstieg zu dämpfen, ist zu befürchten, dass auch der Zeitraum für die Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels von bisher 4 Jahren angepasst wird.

#### Was will die Regierung damit erreichen?

Erklärtes Ziel der Bundesregierung ist es, in Ballungsräumen den Anstieg der Mieten bei Wiedervermietung zu begrenzen. Gleichzeitig sollen die Kosten für die Städte und Gemeinden zur Erstellung von Mietspiegeln reduziert werden.

#### Was würde tatsächlich passieren?

1 Vermieter müssten prüfen, Mieterhöhungspotenzial voll auszuschöpfen

Stärker als bisher müssten im Fall einer zeitlichen Ausdehnung von Mietspiegeln selbst sozial verantwortliche Vermieter prüfen, das Mieterhöhungspotenzial voll auszuschöpfen, um die Beleihungsfähigkeit und die Wirtschaftlichkeit zu erhalten.

Denn nach jetziger Rechtslage muss die Miete 15 Monate unverändert sein und darf sich innerhalb von 3 Jahren nur 20 % bzw. in angespannten Wohnungsmärkten nur um 15 % erhöhen, vgl. § 558 BGB. Durch die Pläne werden die Mieten länger eingefroren. Deshalb werden Vermieter mit Blick auf die derzeitigen Kappungsgrenzen das vorhandene Mieterhöhungspotenzial stärker nutzen müssen. Andernfalls würde die Vermietung unwirtschaftlich und damit zu einem Verlustgeschäft.

2 Wohnungen würden entwertet – Schlechtere Kapitalaufnahme für Neubau

Eine Verlängerung des Bindungszeitraums beim qualifizierten Mietspiegel von 2 auf 3 Jahre bei gleichzeitig vorgesehener

Dämpfung des Mietanstiegs führt zu einer Entwertung der Bestände und verschlechtert die Kapitalaufnahme bei Neubauvorhaben.

Werden Mieterhöhungen in Städten mit qualifiziertem Mietspiegel erst später möglich, so treffen die ursprünglich bei Kapitalaufnahme getroffenen Annahmen nicht mehr zu. Dies gilt erst recht, wenn mit der Verlängerung eine Dämpfung des Mietanstiegs verbunden ist.

Auch die Kapitalaufnahme zur Planung neuer Bauvorhaben verschlechtert sich durch höhere Finanzierungskosten und die dadurch eingeschränkten Möglichkeiten ihrer Beleihung. Das führt zu Investitionsunsicherheit und noch weniger Wohnungsneubau.

3 Innovative Maßnahmen für zeitgemäßes Wohnen würden ausgebremst

Der Mietspiegel gibt die Mieten als "modifizierte marktübliche Durchschnittsmiete" wieder. Neue und innovative Maßnahmen im Gebäudebereich können erst dann Bestandteil des Mietspiegels werden, wenn diese marktüblich sind. Dies dauert schon jetzt mehrere Jahre. Eine Verlängerung des Bindungszeitraums beim qualifizierten Mietspiegel und die dadurch folgende Erweiterung des Zeitraums zur Aufstellung von qualifizierten Mietspiegeln selbst wird dazu führen, dass innovative Maßnahmen – etwa

Neuerungen im Bereich der Digitalisierung oder im Bereich von Smart Metering – dann noch später umgesetzt und marktüblich werden.

Um diese wirtschaftlich darstellen zu können, werden Vermieter nicht mehr – wie insbesondere aus sozialen Erwägungen bislang üblich – auf § 558 BGB zurückgreifen, sondern auf § 559 BGB (Mieterhöhung nach Modernisierung).

## 4 Marktmanipulation statt Marktübersicht

Generell würde zudem der Sinn und Zweck eines qualifizierten Mietspiegels ausgehöhlt. Statt einen vertrauenswürdigen Überblick über die aktuelle Marktsituation zu liefern, würde er ein manipuliertes Instrument zur Marktpreisregulierung darstellen. Damit würde er das Vertrauen der Vermieter in dieses Instrument verlieren.

### Was muss stattdessen passieren?

Der Koalitionsvertrag sieht eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel vor. Ziel ist eine repräsentative und differenzierte Qualität gerade des qualifizierten Mietspiegels zur rechtssicheren und zuverlässigen Abbildung der Vergleichsmieten.

Angesichts der unterschiedlichen Urteile etwa zum Berliner Mietspiegel und der stärkeren Bedeutung des qualifizierten Mietspiegels brauchen wir mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz gerade des qualifizierten Mietspiegels. Gem. § 558 Abs. 2 BGB bildet der Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete ab, die nach üblichen Entgelten gebildet wird, die in einer Gemeinde nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vereinbart wurde. Dieser ortsübliche Charakter der Miete ist auch nach einer Standardisierung des qualifizierten Mietspiegels zu erhalten.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat im Jahr 2014 Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln veröffentlicht. Eine Beachtung dieser Hinweise würde eine zuverlässige und transparente Abbildung der qualifizierten Mietspiegel gewährleisten.

Deshalb reicht es aus, wenn klare und rechtssichere Grundsätze über das Verfahren der Datenerhebung und Datenbewertung durch einen gesetzlichen Bezug auf die Hinweise des BBSR zur Erstellung von Mietspiegeln als Leitlinie für die Aufstellung qualifizierter Mietspiegel geschaffen werden.

Bei Vorliegen dieser Voraussetzungen muss dem qualifizierten Mietspiegel eine stärkere Beweiskraft im Prozess zukommen ("antizipiertes Sachverständigen-gutachten"). Das vermeidet einen Gutachterstreit vor Gericht.

Der Mietspiegel ist im Wortsinn ein "Spiegel" des tatsächlichen Mietniveaus vor Ort und kein politisches Steuerungsinstrument.



### Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Die Wohnungsunternehmen im GdW geben über 13 Millionen Menschen in ganz Deutschland ein Zuhause.

### Das sind unsere Argumente, was sagen Sie dazu?

Kontakt:

**GdW**  
**Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-0  
Telefax: +49 30 82403-199  
mail@gdw.de

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles

weitere Informationen im Web:  
gdw.de

© GdW, Mai 2018