

## STELLUNGNAHME

Stand: 03. August 2021

### **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

**Entwurf einer Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV)**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Allgemeine Anmerkung .....</b>	<b>2</b>
<b>B. Einzelanmerkungen zum Entwurf einer Mietspiegelverordnung (MsV) .....</b>	<b>3</b>
I. Zu §§ 4 und 5 MsV – Veröffentlichungen.....	3
II. Zu § 8 Absatz 3 MsV – Fachkundige Schätzung .....	3
III. Zu § 9 Absatz 2 MsV – Schichtung nach realen Marktteilnehmern .....	4
IV. Zu § 11 MsV – Stichprobenumfang differenzieren / ausweiten .....	4
V. Zu § 12 Absatz 2 MsV – Bereinigung Ausreißermieten .....	5
VI. Zu § 15 Absatz 2 MsV – keine Wahlmöglichkeit bei Mittelwert .....	5
VII. Zu § 19 MsV – Straßenverzeichnis und Wohnlagenkarte .....	6

## A. Allgemeine Anmerkung

Mit dem Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietenspiegelreformgesetz – im Folgenden kurz „MsRG“) sowie dem Entwurf einer Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – im Folgenden kurz „MsV“) wird unter anderem das Ziel verfolgt, die ortsübliche Vergleichsmiete möglichst realitätsgetreu und differenziert wiederzugeben. Da wir in der Vergangenheit bereits angeregt haben, die Methodik und die gesetzlichen Mindestanforderungen zur Aufstellung von Mietspiegeln zu konkretisieren, unterstützen wir dieses Ansinnen.

Die in einer Gemeinde zulässige Miete bemisst sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese ist Maßstab für Mieterhöhungen im Bestand und für die zulässige Neuvertragsmiete im Geltungsbereich der Mietpreisbremse. Die örtliche Vergleichsmiete ist – vereinfacht ausgedrückt – das Entgelt, das in einer Gemeinde für Wohnung gleicher Art und Güte in der Regel bezahlt wird, wobei explizit Mieten, welche auf Basis einer Kostenmiete (sozialer Wohnraum) bzw. einer Fördermiete entstanden sind, nicht berücksichtigt werden. Bei der Mietspiegelerstellung wurde bisher die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete aus regulierten Bestandsmieten und Marktmieten abgeleitet. Mit Einführung der Mietpreisbremse wurde jedoch der Einfluss marktwirtschaftlich entstandener Mieten nahezu eliminiert. Es ist somit festzuhalten, dass sich die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete von einem tatsächlichen Marktwert immer weiter entkoppelt hat. Durch diese Entkoppelung und der Relevanz des Mietenspiegels für die Preisbildung am Mietmarkt ergibt sich die für den Mietwohnungsbau negative Folge, der abnehmenden Wirtschaftlichkeit entsprechender Investitionen in Mietwohnungsbau. Die Eingriffe in die Mietrechtsregulatorik müssen somit im Gesamtkontext bewertet werden und die Vermieter- und Mieterinteressen müssen in einem angemessenen und ausgewogenen Maß im Mietspiegel berücksichtigt werden. Das Gesamtbild darf nicht dazu führen, dass Investitionen in den Mietwohnungsbau mangels Durchsetzbarkeit wirtschaftlich notwendiger Mieten reduziert oder schlimmstenfalls unterlassen werden.

Hinsichtlich des Verordnungs-Entwurfs lässt sich feststellen, dass das verfolgte Ziel – eine Konkretisierung der Erstellungsgrundsätze für qualifizierte Mietspiegel – teils verfehlt wird. Zwar gelingt es in Teilen Defizite der Vergangenheit auszugleichen, jedoch wird mit dem Entwurf vielmehr die Fortführung aller aktuell vorhandenen Mietspiegel mit all ihren dokumentierten Angriffspunkten erreicht. Nachfolgend finden Sie unsere Anmerkungen zum Entwurf (vgl. *„B. Einzelanmerkungen zum Entwurf einer Mietspiegelverordnung (MsV)“*).

## B. Einzelanmerkungen zum Entwurf einer Mietspiegelverordnung (MsV)

### I. Zu §§ 4 und 5 MsV – Veröffentlichungen

Wir unterstützen die vorgesehenen Dokumentations- und Veröffentlichungspflichten, da diese zu mehr Transparenz und Rechtssicherheit führen werden und administrativen Aufwand vermeiden.

#### **Petitur:**

- Wir regen an, dass die Veröffentlichung im Wege der kostenfreien zur Verfügungstellung im Internet für alle Mietspiegel und Datenbanksammlungen gelten soll.

### II. Zu § 8 Absatz 3 MsV – Fachkundige Schätzung

Die Regelung des § 8 Absatz 3 MsV lautet wie folgt:

*„Qualifizierte Mietspiegel können auch Angaben enthalten, die auf einer Auswertung solcher Primärdaten beruhen, die mangels ausreichender Fallzahlen keine verlässlichen Angaben zur Mietpreisbildung zulassen. Sie können auch Angaben aufgrund der Auswertung von Sekundärdaten oder fachkundlichen Schätzungen enthalten. Angaben nach den Sätzen 1 und 2 sind nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels; hierauf ist im Mietspiegel ausdrücklich hinzuweisen. Die Angaben sollen in entsprechender Anwendung des § 4 dokumentiert werden.“*

#### **Anmerkung:**

Uns erschließt sich nicht, dass trotz erleichterter Datenbeschaffung weiterhin das Mittel der fachkundigen Schätzung (§ 8 Absatz 3 – analog der Orientierungshilfe im Berliner MSP) für die Mietpreisbildung herangezogen werden kann. Zur Verdeutlichung: Im aktuellen Berliner Mietspiegel schlägt sich das Vorhandensein einer Dunstabzugshaube oder das Fehlen einer Spüle genauso in der Mietenherleitung nieder wie eine Fußbodenheizung. Die Gewichtung und generell der Einfluss dieser geschätzten Merkmale auf die Mietpreisbildung ist in der Praxis sehr häufig strittig. Deshalb sollten Zu- und Abschläge für Ausstattungen auf ihre Mietpreisbildung hin untersucht und durch die wissenschaftliche Methode der Regressionsanalyse ermittelt werden. Das dies ohne weiteres möglich ist, haben bereits mehrere Städte (z.B. München und Frankfurt/Main) bewiesen.

#### **Petitur:**

- Zu- und Abschläge für Ausstattungen sollten durch wissenschaftliche Methoden ermittelt werden.

### III. Zu § 9 Absatz 2 MsV – Schichtung nach realen Marktteilnehmern

Durch § 9 Absatz 2 MsV wird die Schichtung der Bruttostichprobe geregelt.

#### Anmerkung:

Ziel sollte es sein, dass die Mietansätze ein zutreffendes Bild des Gesamtmarktes darstellen. Vor dem Hintergrund der Auskunftspflichtung sollte hier eine Verpflichtung für die Stichprobe aufgenommen werden, welche der Gewichtung der realen Marktteilnehmer entspricht. Ansonsten wäre die Verpflichtung zur Datenlieferung auch wenig sinnvoll. Die Gewichtung ist daher wichtig da die Marktteilnehmer unterschiedlich agieren.

#### Petition:

- Bei der Schichtung sollte auch eine Gewichtung nach realen Marktteilnehmern vorgenommen werden.

### IV. Zu § 11 MsV – Stichprobenumfang differenzieren / ausweiten

In § 11 MsV wird der Stichprobenumfang geregelt. So sollen bei Tabellenanalysen regelmäßig die Datenmenge von 30 Wohnungen ausreichend sein. Bei Regressionsanalysen soll eine Nettostichprobe von Wohnungen gefordert sein, die wenigstens ein Prozent der Wohnungen der Gemeinde entspricht.

#### Anmerkung:

Wir sehen es als positiv, dass aufgrund der vergrößerten Datenmenge eine deutlich belastbarere Aussagekraft hergestellt werden soll. Kritisch sehen wir jedoch zum einen, dass bereits 30 Wohnungen ausreichend sein sollen, um den Wert eines Mietpiegelfeldes zu bilden. Nach unserer Auffassung müssten hier insgesamt für Großstädte höhere Hürden bindend sein als für kleinere Städte/Gemeinden.

Zum anderen ist kritisch zu sehen, dass nur eine sehr geringe Nettostichprobe (nur ein Prozent der Wohnungen in der jeweiligen Gemeinde) zugrunde gelegt werden soll. Im Sinne der Stärkung der Aussagekraft und der gewünschten Rechtssicherheit regen wir eine deutliche Anhebung des Prozentsatzes an.

#### Petition:

- Wir regen an, dass bei Tabellenanalysen hinsichtlich der benötigten Wohnungen zwischen Großstädten und kleineren Städten / Gemeinden differenziert wird.
- Wir regen eine Anhebung der Stichprobenumfangs auf wenigstens vier Prozent an.

## V. Zu § 12 Absatz 2 MsV – Bereinigung Ausreißermieten

In § 12 Absatz 2 MsV ist geregelt, dass die erhobenen Daten um Ausreißermieten bereinigt werden können.

### Anmerkung:

Nach unserem Verständnis muss im Sinne der Aussagekraft die Kann-Vorschrift in eine Muss-Vorschrift gewandelt werden. Nur so ist eine belastbare Aussagekraft sicherzustellen.

### Petitur:

- Es muss die Verpflichtung eingeführt werden, dass die erhobenen Daten um Ausreißermieten bereinigt werden müssen.

## VI. Zu § 15 Absatz 2 MsV – keine Wahlmöglichkeit bei Mittelwert

Der Mittelwert ist bei der Bestimmung und der Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Tabellenanalyse relevant. Nach § 15 Absatz 2 MsV kann der Mittelwert das arithmetische Mittel oder der Median sein.

### Anmerkung:

Die Wahlmöglichkeit kann zu jeweils völlig unterschiedlichen Mietansätzen führen, was wir gern am nachfolgenden Beispiel verdeutlichen möchten: Die Mietreihe (jeweils €/m<sup>2</sup>) sieht wie folgt aus: 4;4;4;5;5;7;7;8;8. Bei der Wahl des Medians (der nur „auf die Mitte“ der Zahlenreihe schaut) ergäbe sich ein Wert von 5,00 €/m<sup>2</sup>. Hingegen läge das arithmetische Mittel (klassischer Durchschnitt) bei 5,78 €/m<sup>2</sup>. Hier sollte sich für Zwecke der Vergleichbarkeit auf einen Ansatz geeinigt werden bzw. sollte sich zumindest die Gemeinde für ein Verfahren einmalig festlegen müssen, um Wechsel in der Erstellung der Mietspiegel zukünftig zu vermeiden.

### Petitur:

- Wir regen an, dass nur ein Ansatz (Median oder arithmetisches Mittel) zur Anwendung kommt. Hilfsweise jedoch sollte sich die Gemeinde für ein Verfahren einmalig festlegen müssen.

## VII. Zu § 19 MsV – Straßenverzeichnis und Wohnlagenkarte

Wenn ein qualifizierter Mietspiegel unterschiedliche Wohnlagen ausweist, so sollen gemäß § 19 Absatz 3 MsV diese exakt verortet werden, etwa durch ein Straßenverzeichnis oder durch eine aussagekräftige Wohnlagenkarte.

### Anmerkung:

Unserer Auffassung nach sollte die Erstellung eines Straßenverzeichnisses bzw. einer Wohnlagenkarte verpflichtend sein. Die vorgesehene zweijährige Übergangsfrist kann ferner dazu führen, dass die Lage nach Inkrafttreten bei der Erstellung nicht angepasst werden müsste, was insbesondere zu einer nicht realitätsgerechten Abbildung führen könnte. Entsprechend sollte die Erstellung verpflichtend sein und die Übergangsfrist gestrichen werden, da hierdurch insbesondere die Rechtssicherheit gestärkt würde.

### Petita:

- Wir regen an, dass die Erstellung eines Straßenverzeichnisses bzw. einer Wohnlagenkarte verpflichtend sein soll.
- Wir regen an, dass die zweijährige Übergangsfrist gestrichen werden soll.

## Ansprechpartner



### **Dr. Alexander Eschbach**

Senior Referent Wohn- und Mietenpolitik

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 31

E-Mail: [alexander.eschbach@zia-deutschland.de](mailto:alexander.eschbach@zia-deutschland.de)

### **Torsten Labetzki, LL.M.**

Abteilungsleiter Steuern und Recht

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 13

E-Mail: [torsten.labetzki@zia-deutschland.de](mailto:torsten.labetzki@zia-deutschland.de)

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)