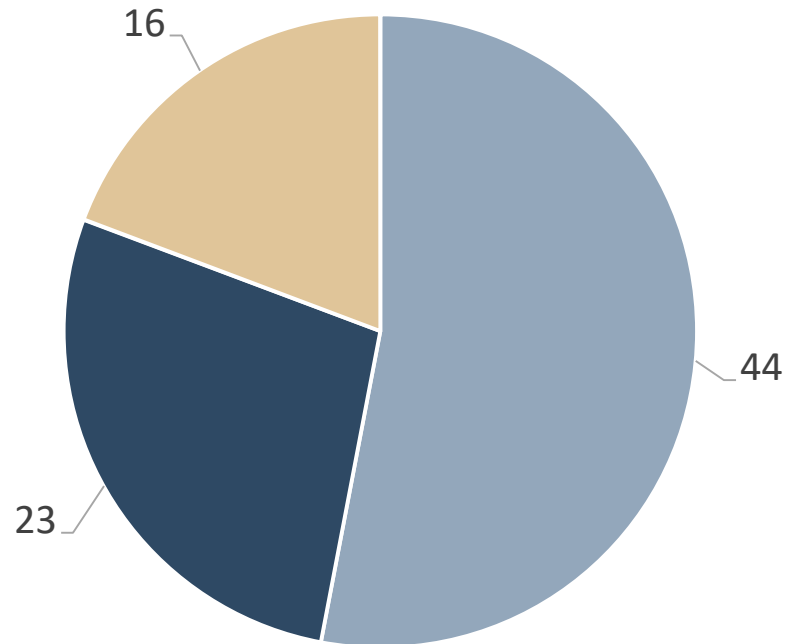


# Was müssen Mietspiegel erfüllen? Die notwendige Reform der Mietspiegel



# Mietspiegel in Großstädten

Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern



■ qualifizierter Mietspiegel ■ einfacher Mietspiegel  
■ kein Mietspiegel

Quelle: gif

## Ziele des Mietspiegels

Anpassung von Mieten bei bestehenden Verträgen

Ermittlung angemessener Mieten

Befriedungsfunktion

Mietpreisbremse

## Alternativen zum Mietspiegel

- Gutachten eines Sachverständigen
- Drei-Objekte-Regel

# Mietspiegel – vielfach nicht vorhanden

## Mietspiegel in Gemeinden mit Mietpreisbremse

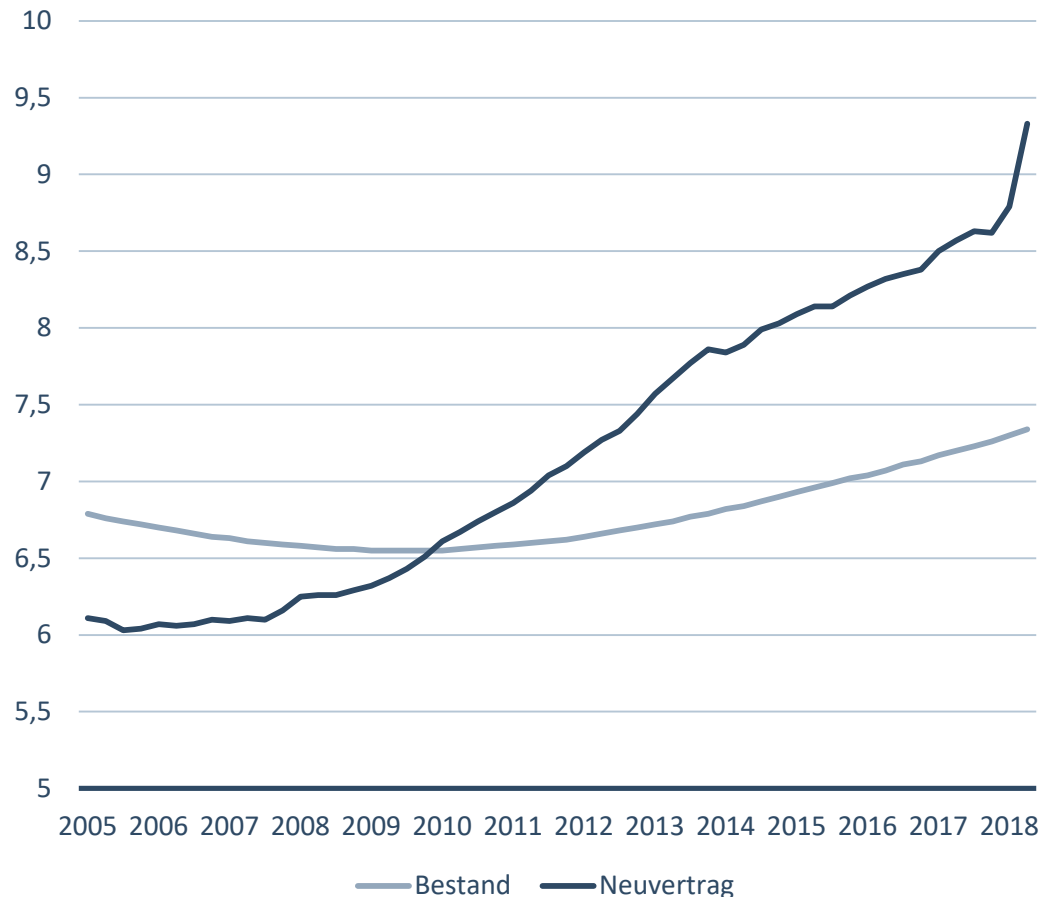
	Gemeinden	Miet-Wohnungen	
Mietspiegeltyp	Anzahl	Anzahl in Mio.	Anteil in %
Qualifiziert	28	3,9	67
Einfach	33	1,2	21
Ohne Mietspiegel	178	0,7	12
Gesamt	239	5,8	100

# (Fortgeschriebener) Mietspiegel in Berlin

Mietspiegel 2017 fortgeschrieben mit der Entwicklung der Bestandsmieten

Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	Baujahr Lage	bis 1918	1919- 1949	1950- 1964	1965- 1972	1973- 1990 (West)	1973- 1990 (Ost)	1991- 2002	2003- 2015
<b>bis unter 40</b>	Einfach	7,79	6,74	6,45	6,88	8,03	7,12		7,84*
	Mittel	8,37	7,70	6,94	6,87	8,44*	7,07		14,83*
	Gut	8,68**	7,36*	7,82	9,23	8,98*	8,40		
<b>40 bis unter 60</b>	Einfach	6,80	6,20	5,97	6,01	7,07	5,86	7,76*	8,88
	Mittel	6,91	6,63	6,39	5,98	7,72	6,09	8,55	10,55
	Gut	7,35	7,19	6,96	7,72	8,36	7,15	9,41	9,87
<b>60 bis unter 90</b>	Einfach	6,27	5,90	5,73	5,46	6,40	5,30	7,42	10,59
	Mittel	7,09	6,36	6,27	5,74	7,84	5,34	7,93	10,77
	Gut	7,65	7,42	7,12	7,21	8,61	6,27	9,17	9,42
<b>90 und mehr</b>	Einfach	5,98	6,06	5,09**	5,53	6,78	4,91	7,50	11,18
	Mittel	6,68	5,88	6,75	5,78	7,82	5,34	8,36	10,65
	Gut	7,58	6,95	8,63	8,41	9,23	5,88	9,66	10,45

# Neuvertragsmieten und Bestandsmieten in Berlin



## Datenbasis Mietspiegel

- Angepasste Mieten im Bestand
- Neuvertragsmieten
- Bereinigung um „Extremwerte“
- Oft überproportional viele kommunale und genossenschaftliche Wohnungen
- Daten der letzten 4 Jahre und alle 2 Jahre Aktualisierung

# Einführung einer Mietpreisbremse

Wiedervertragsmiete max. 10 Prozent über ortsüblicher Vergleichsmiete

Gilt in „angespannten Wohnungsmärkten“, zunächst für fünf Jahre

Ausnahmen:

Neubau

Umfangreiche Modernisierung



Bildquelle: Fotolia

# Anteil der über der Mietpreisbremse liegenden Angebote in Köln und Berlin

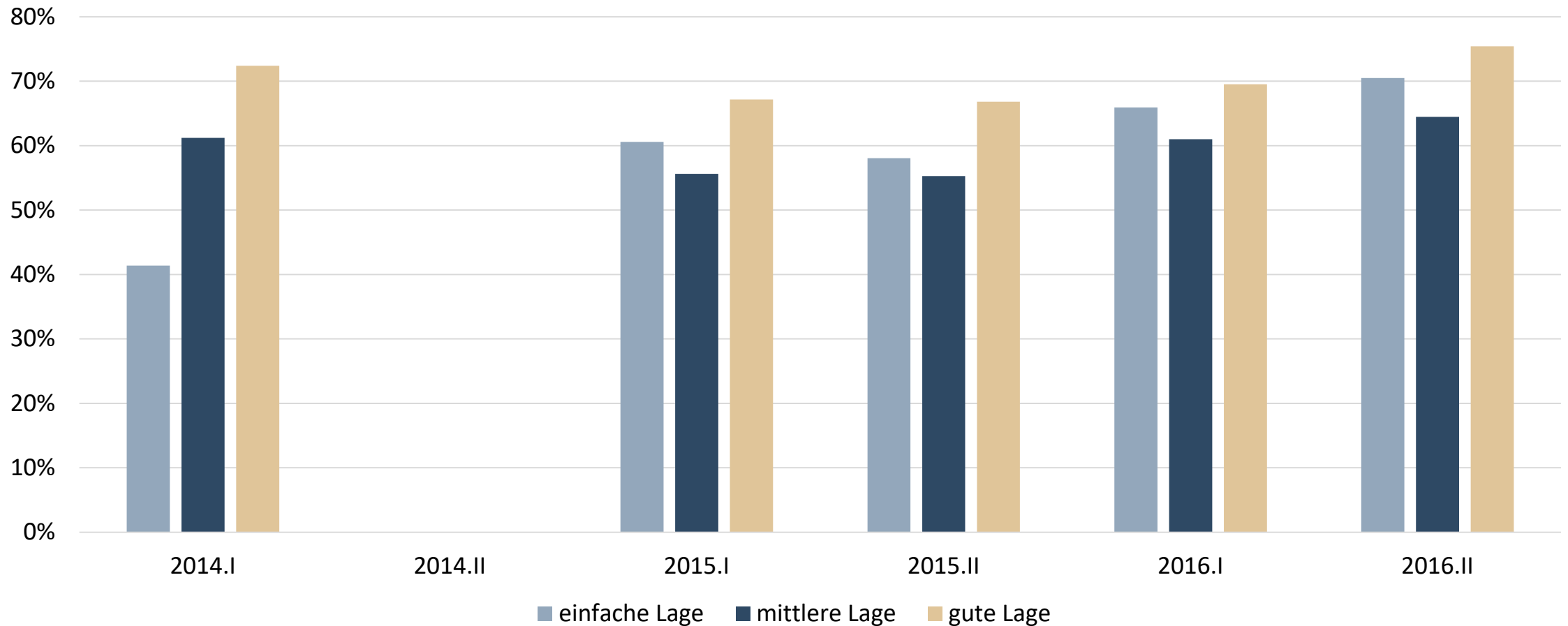
in Prozent, bezogen auf den relevanten Markt (ohne Modernisierungen und Neubau), 2015

Ort	Größe	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Berlin	Bis unter 40 qm	98	87,7	80,1
	40 qm bis unter 60 qm	68,8	53,7	27
	60 qm bis unter 90 qm	63,4	54	26,5
	90 qm und mehr	63	46,5	38,3
Köln	Um 40 QM	51,4	26,6	92,8
	Um 60 QM	25,5	16,9	74,7
	Um 80 QM	43,0	19,2	93,7
	Um 100 QM	53,4	31,4	86,6
	Um 120 QM	49,4	35,8	95,8

Quellen: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft

# Mietpreisbremse wirkt in Berlin bisher kaum

Anteil der Inserate (in Prozent), die für die Mietpreisbremse relevant sind und die ortsübliche Vergleichsmiete um zehn Prozent überschreiten nach Wohnlagen



Quelle: IW

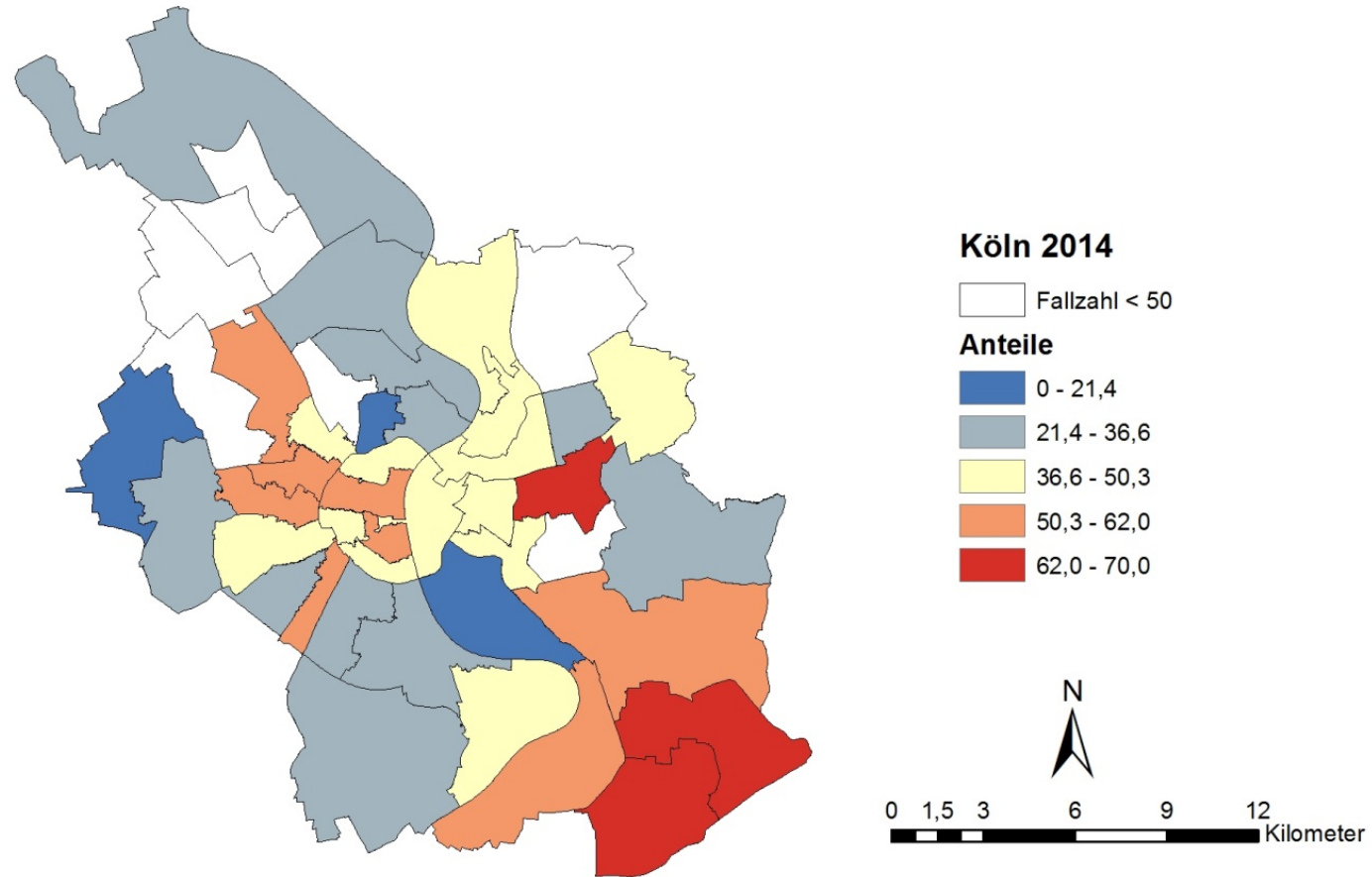


# Anteil der von der Mietpreisbremse betroffenen Inserate (Berlin)

in Prozent

Quellen: Im

# Anteil der von der Mietpreisbremse betroffenen Inserate (Köln) in Prozent



Quellen: ImmobilienScout24; Institut der deutschen Wirtschaft

# Durchschnittsmieten nach Anbietergruppen

Zeitraum: 2012 bis Juni 2015, Angaben in Euro

	öffentliche Wohnungs- gesellschaften	andere Wohnungs- unternehmen	andere private Vermieter	Genossenschaften	große private Wohnungs- unternehmen
Bielefeld	5,42	6,44	6,58	5,46	5,19
Bochum	5,44	6,16	6,11	5,15	5,44
Bonn	6,97	8,88	8,88	5,17	6,57
Dortmund	5,22	6,18	6,22	4,92	5,22
Duisburg	4,92	5,35	5,60	5,13	5,16
Düsseldorf	6,79	9,47	9,03	6,85	8,06
Essen	5,66	6,43	6,41	5,43	5,50
Köln	7,56	9,65	9,45	7,47	7,66
Münster	-	9,04	8,66	-	7,39
Wuppertal	5,19	5,63	5,77	5,30	5,34

Quellen: Empirica-Systeme; Institut der deutschen Wirtschaft

# Mietpreisbremse wendet sich gegen Mieter

## Mietpreisbremse wirkt wie ein Mietstopp

### Verheerende internationale Erfahrungen

- Noch mehr Haushalte versuchen Wohnungen zu finden
- Mieter ziehen kaum noch um
- Modernisierungen und Instandsetzungen gehen zurück
- Umwandlung in Eigentumswohnungen wird wahrscheinlich
- Vermehrter Rückzug kleinerer Vermieter



Bildquelle: Fotolia

# Politik prüft längeren Betrachtungszeitraum (6 Jahre) und längere Aktualisierungszyklen (3 Jahre)

Wir werden durch gesetzliche Mindestanforderungen eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel sichern. Unser Ziel ist es, eine repräsentative und differenzierte Qualität dieses Instruments zur rechtssicheren und zuverlässigen Abbildung der Vergleichsmiete zu gewährleisten. **Wir wollen erreichen, dass die tatsächlichen Marktverhältnisse auf zuverlässiger Datengrundlage differenziert dargestellt werden.**

**Dazu werden wir den Bindungszeitraum für einen qualifizierten Mietspiegel von zwei auf drei Jahre verlängern.** Dadurch wird zugleich der Mietenanstieg gedämpft.

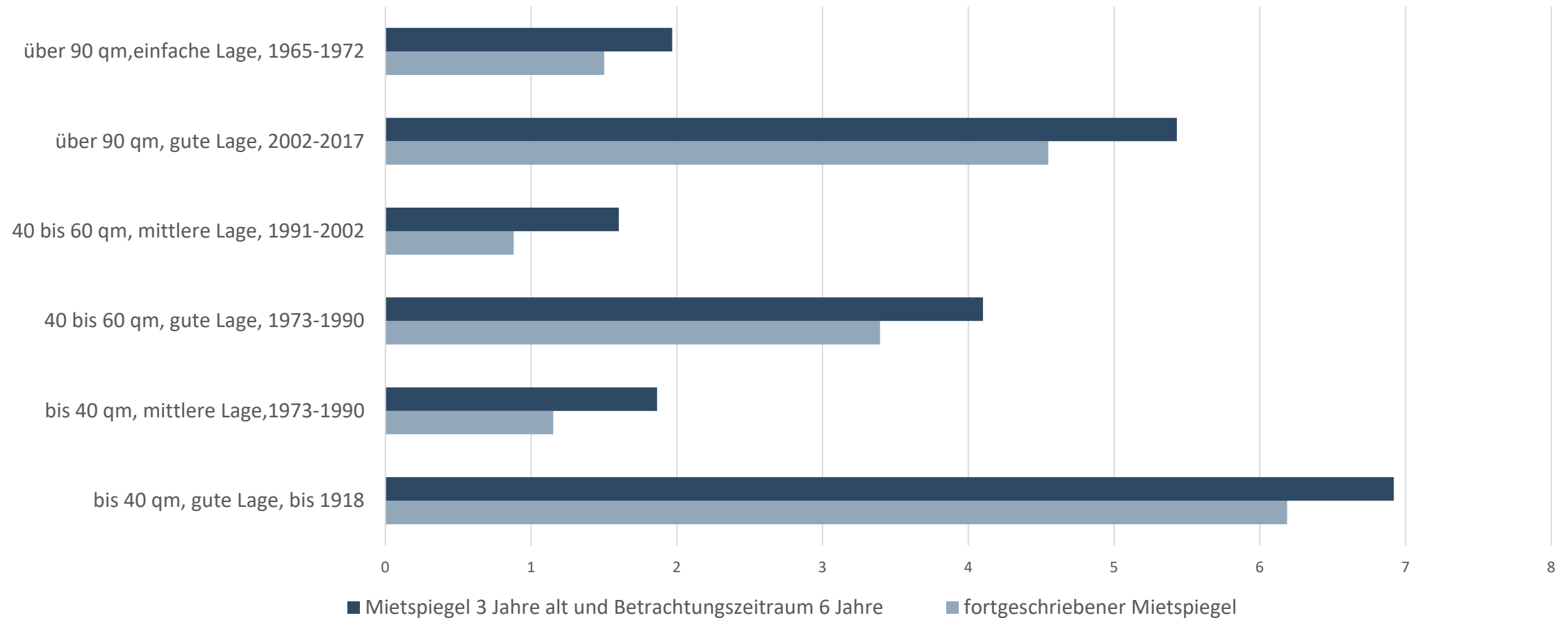
**Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums wird geprüft.**

Quelle: Koalitionsvertrag Bundesregierung 2018



# Preisliche Unterschiede zwischen der Marktmiete, dem fortgeschriebenen Mietspiegel und einem reformierten Mietspiegel

## Differenz in Euro je QM, Berlin



Quelle: IW

# Es droht eine unheilige Spirale aus Fördern und Regulieren

SPD verlangt zunehmend mehr regulatorische Eingriffe:

Kappung Modernisierungsumlage,  
Milieuschutz, Mietpreisbremse

CDU „kompensiert“ mit Förderungen:

Baukindergeld, Abschreibungssätze,  
Freibetrag Grunderwerbsteuer

Stärke des deutschen Wohnungsmarktes  
war immer die Akzeptanz des Marktes +  
sozialpolitische Flankierung

"Hart aber fair" zu Mieten

## Mehr Kommunismus wagen

Bei Plasberg ging es um die soziale Frage des 21. Jahrhunderts: das Wohnen. Doch die Lösungsvorschläge fielen wenig grundsätzlich aus. Der Star der Sendung war ein linker Grüner, der in seinem Kiez ganz pragmatisch agiert - und Erfolg hat.



Von Christoph Twickel ✓



Moderator Plasberg (r.) mit seinen Gästen

WDR/Oliver Ziehe

# Reform des Mietspiegels

Wir brauchen keinen älteren, sondern aktuellen Mietspiegel

Daten können z. B. über Portale an die Stadt transferiert werden

Ggf. Auskunftspflicht der Vermieter

Mietspiegel dienen dann der Bestimmung von Neuvertragsmieten, für Bestand bedarf es einer alternativen Regelung.





# Vorteile eines modernen Mietspiegels

Vernünftige Ausgestaltung von  
mietpreisdämpfenden Maßnahmen

Information von Mietern

Einfache Bestimmung angemessener  
Mieten

Anknüpfung für Umlage bei  
Modernisierungen

Mietpreisdatenbanken können einfach  
ausgewertet werden – deutliche  
Kostensparnis für Kommunen

