

# Konsequenzen des Mietspiegelreformgesetzes auf die Erstellung des Koblenzer Mietspiegels

VDSSt AG Süd  
26. November 2021

Daniela Schüller  
Kommunalstatistik und Stadtforschung

## Die zentralen Eckpunkte der Einigung zum MsRG lauten:

- Vergleichswohnungen und Mietdatenbank bleiben als Begründungsmittel auch bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels erhalten.
- Die wissenschaftlichen Grundsätze, auf deren Grundlage der Mietspiegel erstellt wird, müssen weiterhin anerkannt sein. Zudem bleibt es bei der widerleglichen Vermutung zur Qualifizierung des Mietspiegels.
- Die noch im Regierungsentwurf enthaltene **Verlängerung des Geltungszeitraumes** von Mietspiegeln **entfällt**. Ohne Aktualisierung bleiben qualifizierte Mietspiegel weiterhin zwei Jahre (anstelle der angedachten drei Jahre) gültig.
- Vollkommen neu ist die **Erstellungspflicht** für Mietspiegel: In Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern gibt es künftig die Pflicht, einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.
- Index-gestützte Fortschreibungen von Mietspiegeln richten sich weiterhin nach dem Verbraucherpreisindex, nicht – wie noch im Referentenentwurf vorgesehen – nach der Entwicklung der länderspezifischen Nettokaltmietenindizes.
- Die im Regierungsentwurf enthaltenen Vorschriften zur **Datenverarbeitung und Auskunftspflicht** von Mietern und Vermietern bei Erhebungen für qualifizierte Mietspiegel sind beschlossen.
- Die in den Entwürfen enthaltene **Pflicht zur kostenfreien Veröffentlichung** von (einfachen und qualifizierten) Mietspiegeln kommt.

# Mietspiegelverordnung (MsV)

- sehr ausdifferenzierter Anforderungskatalog
  - u. a. Aktualisierungs- und Anpassungszeitpunkt klar geregelt
  - konkretere Vorgaben zum Verfahren der Erstellung (Ziel: Standards und Qualitätssicherung)
  - diverse Hinweise zur Erstellung der Dokumentation
  - Nutzung für KdU, wenn es ein qualifizierter Mietspiegel ist
- 
- Präzisierung der Broschüre zur Erstellung von Mietspiegeln
    - April/2022 Version zur Einholung schriftlicher Stellungnahmen
    - Q4/2022 soll die finale Version vorliegen
  - Überleitungsvorschrift
  - Übertragung auf „die nach Landesrecht zuständige Behörde“

# Überleitungsvorschrift

„Entscheidet sich die Stadt für einen einfachen Mietspiegel, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2023 zu erstellen und zu veröffentlichen. Wird für die Stadt in Erfüllung dieser Verpflichtung ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen.“

„Nach Art. 229 § 50 EGBGB Absatz 2 sind alle Mietspiegel mit einem Vier-Jahres-Zeitraum nur noch maximal zwei Jahre nach der Veröffentlichung des Mietspiegels oder deren Anpassung anwendbar.“

# Auswirkungen des MsRG auf die einzelnen Projektphasen

1. Arbeitskreis
2. Erhebungsmethode
3. Stichprobenerstellung
4. Fragebogenkonstruktion
5. Feldphase
6. Datenauswertung
7. Dokumentation

Keine Auswirkung in Koblenz auf Anerkennung und Veröffentlichung

# 1. Arbeitskreis

- Transparente Informationsvermittlung / Auswirkungen der Gesetzesänderung
  - Nutzung weiterer Datenquellen, Auskunftspflicht, ...
  - Anforderung an die statistische Analyse und Dokumentation
  - rechtliche Auswirkungen
- bestehende Unklarheiten
  - „die nach Landesrecht zuständige Behörde“
  - Inkrafttreten während Mietspiegelerstellung
  - ...
- Anpassung des üblichen Vorgehens wird gemeinsam abgestimmt
- Rollen und Machtverhältnisse
  - „... wobei es nach der Rechtsprechung genügt, wenn ein nicht ganz unbedeutender Interessenverband auf jeder Seite beteiligt ist.“ (MsRG S. 22)
  - Nutzung für die Kosten der Unterkunft (Sozialamt)

## 2. Erhebungsmethode

- evt. Vermieterererhebung wegen der Nutzung anderer Datenquellen und des Wegfalls der Wohnlagenabfrage im Fragebogen
- bessere Datenqualität erwartet bei
  - Miethöhe und Vertragsdaten
  - Modernisierung und Ausstattung

### 3. Stichprobenerstellung

- Datengrundlagen
  - Grundsteuerdaten
  - Wohnungsgeberdaten
  - zukünftig Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung
- Auskunftspflicht
- Stichprobenumfang
  - 1% vom relevanten Mietwohnungsbestand (Quelle: GWZ)
  - n=500 sollten es mindestens sein
- Betrachtungszeitraum auf 6 Jahre verlängert



## 4. Fragebogenkonstruktion

- Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale
- Anpassung an Vermieter- und oder Mieterbefragung

Wohnlagen „...sind exakt zu verorten, etwa durch ein Straßenverzeichnis oder durch eine aussagekräftige Wohnlagenkarte.“

- Wohnlagenkriterien fallen weg? Mikrowohnlage

## 5. Feldphase

- Auskunftspflicht
- traditionell zum Stichtag 15. Juni
- Feldphase daher üblich Juni/Juli

„Die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels soll binnen einer Frist von 9 Monaten nach dem Stichtag (...) erfolgen“.

## 6. Datenauswertung

- Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale
  - Dauer des Mietvertrags
  - Art des Vermieters (Genossenschaft, privat, ...)
- Rechnen wir auf Basis der Residuen, weil wir vorher die Effekte der außergesetzlichen Merkmale rausrechnen?
- signifikanter Einfluss von *einzelnen* wohnwertrelevanten Merkmalen

## 7. Dokumentation

- Der Einfluss einzelner Merkmale muss exakt dokumentiert werden
- „Die Erstellung von Wohnlagen muss in der Dokumentation unter Darlegung der Beurteilungskriterien und Ihrer Zusammenhänge nachvollziehbar erläutert werden.“
  - Mikrowohnlage

# Fazit

- höherer Aufwand durch die Gesetzesänderung
- mehr Aufwand wg. Durchsetzung der Auskunftspflicht
- mehr Aufwand in der Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
  
- + geringere Stichprobengröße, daher voraussichtlich geringere Druck- und Portokosten
- + belastbarere Daten – realistischere Mietwerte
- + rechtssicherer Mietspiegel, u.a. durch konkrete Vorgaben

# Vielen Dank!

Daniela Schüller  
Stadtverwaltung Koblenz  
Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung  
Fon: 0261 129 - 1247  
Daniela.Schueller@stadt.koblenz.de

[www.statistik.koblenz.de](http://www.statistik.koblenz.de)

**KOBLENZ**  
VERBINDET.

Kommunalstatistik  
und Stadtforschung