

Fachgespräch mit Michaela Beeck

„Der Mietspiegel soll die Marktsituation auf dem Mietenmarkt abbilden.“



Michaela Beeck

leitet das Referat *Baugewerbe, Bautätigkeit* im Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS). Sie vertritt das AfS seit 2015 als beratendes Mitglied der AG Mietspiegel.

Sie sind Mitglied der AG Mietspiegel. Was ist die Aufgabe dieser Arbeitsgruppe und welche Institutionen beteiligen sich?

Die Aufgabe der AG Mietspiegel ist die Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Berlin. Ein Mietspiegel bietet nach § 558c BGB eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis der monatlichen Nettokaltmiete in EUR/m² und ist somit eine Mietenübersicht. Qualifiziert ist ein Mietspiegel nach § 558d BGB, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter erstellt und anerkannt wurde. Der Mietspiegel soll alle zwei Jahre erstellt bzw. aktualisiert werden.

Mieter und Vermieter erhalten mit dem Mietspiegel einen fundierten, aktuellen Orientierungsrahmen über die Höhe der ortsüblichen Mietpreise für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum in Berlin. Die Durchschnittsmiete für Berlin nach dem im Mai 2019 erschienenen Mietspiegel beträgt 6,72 EUR/m².

Mieter können auf seiner Grundlage Mieterhöhungsforderungen überprüfen und Vermieter bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Daten des tabellarischen Mietspiegels zurückgreifen. Er bietet Rechtssicherheit für alle Beteiligten und hilft, Rechtsstreitigkeiten zu verhindern.

Seit Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 hat der Mietspiegel auch Auswirkungen auf Neuvermietungen. Die Bestimmung zur Miethöhe bei Wiedervermietung ist in § 556d BGB geregelt. Die Miete darf, bis auf wenige Ausnahmen, nur maximal 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

In der AG Mietspiegel sind jeweils drei Mieter- und Vermieterverbände vertreten. Den Vorsitz hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Einige Stellen wirken beratend mit, zum Beispiel das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, das ich im Gremium vertreten darf, der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, der Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit sowie ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude.

Wie entsteht der Berliner Mietspiegel?

Die Erstellung eines Mietspiegels soll nach wissenschaftlich anerkannten Methoden erfolgen. Daher erfolgt eine Ausschreibung und Vergabe an ein anerkanntes wissenschaftliches, interessenunabhängiges Institut. Für die Mietspiegel der Jahre 2017 und 2019 war dies das Hamburger Institut F+B GmbH. Zusammen mit der AG wurde auf Vorschlag des Instituts eine empirische primärstatistische Repräsentativerhebung vorgenommen. Für

eine ausreichende Felddbesetzung und Repräsentativität wurden insgesamt 120 000 Haushalte und zusätzlich die zur Wiederholungsbefragung bereiten Haushalte aus der Erhebung zum Berliner Mietspiegel 2017 angeschrieben. Da es bisher keine Auskunftspflicht zu dieser Statistik gibt, waren die Angaben freiwillig zu leisten.

Aufgrund der Befragungsergebnisse wurden die durchschnittlichen Nettokaltmieten unterschieden nach Wohnlagen für Berlin ermittelt. Preisgebundener Wohnraum wie Sozialwohnungen, selbst genutzte Eigentumswohnungen und Eigenheime und nach 2017 fertiggestellte Neubauwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Die erhobenen Mieten werden im Mietspiegel nach den Merkmalen Art, Lage, Größe, Beschaffenheit, Baujahr sowie Ausstattung einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dargestellt.

Für die Tabellenwerte wurden Spannen errechnet und angegeben. Die konkrete, ortsübliche Vergleichsmiete ist immer in Abhängigkeit von den Ausstattungsmerkmalen der Wohnung zu ermitteln. Dabei gibt es wohnwerterhöhende und -mindernde Merkmale. Besonders luxuriöse Wohnungen oder besonders minder ausgestattete Wohnungen können auch Werte außerhalb der Tabelle erreichen. Dann sind die Werte von Sachverständigen zu ermitteln.

Für die richtige Spanneinordnung dient die Orientierungshilfe. Sie gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, kann aber nach Rechtsprechung zur Orientierung in der Spanne angewendet werden, siehe BGH, Urteil vom 20.4.2005-VIII ZR 110/04.

Der gesamte Prozess der Wohnlageneinstufung erfolgte für den Mietspiegel 2019 mittels einer statistischen Einstufung nach objektiven wohnlagenrelevanten Kriterien. Neu am aktuellen Mietspiegel ist die automatisierte Einstufung nach diesem statistischen Verfahren. Früher wurden die Wohnlagen auf Antrag von der AG Mietspiegel einzeln begutachtet und nach dem Sachverstand eingestuft.

Auch der energetische Zustand eines Gebäudes wird in der Orientierungshilfe berücksichtigt. Die unterschiedlichen Energiekennwerte, die sich aus dezentraler und zentraler Warmwasserversorgung ergeben, und Umsetzungshindernisse für energetische Sanierungen werden berücksichtigt, zum Beispiel aus Vorgaben zum Denkmalschutz. Je geringer der Energieverbrauch, desto stärker wirkt er sich wohnwerterhöhend aus.

In einer Betriebskostenübersicht werden auch die Durchschnitts- und Spannenwerte der einzelnen Positionen der Betriebskosten ausgewiesen. Auch dieser Teil gehört nicht zum qualifizierten Mietspiegel.

Welchen Stellenwert nehmen die Daten der amtlichen Statistik bei der Erstellung des Berliner Mietspiegels ein? Welche weiteren Datenquellen werden genutzt?

| Zur Ermittlung der zu befragenden Vermieter und Mieter in den mietspiegelrelevanten Wohnungen mussten mehrere Datenquellen zusammengeführt werden, um eine repräsentative Stichprobe aus der Grundgesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Stadt zu erhalten. Die adressscharfen Daten der im Rahmen des Zensus 2011 durchge-

fürten Gebäude- und Wohnungszählung standen für den Mietspiegel 2019 nicht mehr zur Verfügung, da sie nach den gesetzlichen Vorschriften des Zensusgesetzes gelöscht werden mussten.

Das Einwohnermelderegister war eine wichtige Quelle. Am aktuellen Rand standen die Daten aus der Baufertigstellungstatistik bereit, die im Amt für Statistik Berlin-Brandenburg um die nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen bereinigt wurden. Hier erfolgte auch die Zuspiegelung des Wohnlagenmerkmals.

Sobald die Ergebnisse des Zensus 2021 zur Verfügung stehen, könnte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg die Stichprobe wieder aus der Grundgesamtheit der Gebäude- und Wohnungszählung ziehen.

Im Herbst 2019 wurde beschlossen, dass künftig die Mieten aus Neuvermietungen der letzten sechs statt vier Jahre Grundlage der Berechnung sein sollen. Wann findet diese Änderung im Berliner Mietspiegel Anwendung und welche Auswirkungen wird sie auf die Ergebnisse haben?

| Der Mietspiegel soll die Marktsituation auf dem Mietenmarkt abbilden. Bei der Erhebung wurden bisher nur Mietänderungen und Neuvermietungen der letzten vier Jahre berücksichtigt. Erhobene Mieten, die sich in den letzten vier Jahren nicht verändert haben, fielen bisher heraus. Gerade diese Mieten sind vermutlich eher niedriger einzuschätzen. Mit der neuen bundesrechtlichen Regelung werden auch ältere Veränderungen, rückblickend für sechs Jahre, einbezogen. Dies wird voraussichtlich dämpfend auf die zu ermittelnde Durchschnittsmiete wirken.

Welche Folgen hat der Berliner Mietendeckel für den Mietspiegel?

| Am 26. November 2019 wurde das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), besser bekannt als Mietendeckel, für Berlin beschlossen. Der Gesetzesentwurf wird derzeit vom Abgeordnetenhaus beraten und voraussichtlich im ersten Quartal 2020 verabschiedet. Änderungen sind bis zum Zeitpunkt der Verabschiedung noch jederzeit möglich.

Der Entwurf sieht die Einführung eines Mietenstopps für fünf Jahre vor, mit der Möglichkeit, ab 2022 eine Anpassung von 1,3 % pro Jahr vorzunehmen. Zur Festlegung der Mietobergrenzen wurden die Mieten des alten Berliner Mietspiegels 2013 mit der Reallohnentwicklung bis 2019 fortgeschrieben. Neubauten ab 2014 sind nicht vom Mietendeckel betroffen.

Der Mietenmarkt soll also für fünf Jahre gesetzlich geregelt und eingefroren werden – eine Orientierung an ortsüblichen Vergleichsmieten ist in den kommenden Jahren also nicht notwendig. Deshalb ruht auch vorerst die Arbeit der AG Mietspiegel zur Erstellung eines neuen Mietspiegels.

Mit einem neuen Mietspiegel ist erst in vielen Jahren zu rechnen, wenn der Mietendeckel ausgelaufen ist. Außerdem soll der Mietspiegel per definitionem einen unbeeinflussten Markt abbilden. Das heißt, dass keine der künstlich gedämpften Mieten bei der Neuberechnung einbezogen werden dürften. Um belastbare Durchschnittsmieten zu erhalten, kann der Mietendeckel also Jahre über die ursprünglich festgelegte Zeit hinaus wirken.