

Mietspiegel 2020



1. Mietspiegel allgemein

- Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Entgelt (Kaltmiete) für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage
- auf Basis der **Neuvermietungen** und **Mieterhöhungen** der letzten 4 Jahre*

* Rechtstand bis 31.12.2019 (künftig 6 Jahr bei Neuerstellung des Mietspiegels)

1. Mietspiegel allgemein

- Anwendungsbereiche der ortsüblichen Vergleichsmiete
 - Grundlage für Mieterhöhungsbegehren (Vermieter)
 - Kontrollmöglichkeit für Mieterhöhungsbegehren (Mieter)
 - Grundlage bei Neuvermietungen
 - Ausgangswert für staatliche Eingriffsrechte
 - z.B. Mietwucher (Wirtschaftsstrafgesetz)
 - Festlegung von Ausgleichszahlungen (Wohnraumschutzsatzung, Fehlbelegung geförderter Wohnraum)
 - Wiedergabe des Marktes / kein Steuerungsinstrument

2. bisheriger Mietspiegel – neuer Mietspiegel

- bisheriger (einfacher) Mietspiegel
 - einfache Datensammlung bei Mietern und Vermietern
 - keine Repräsentativität der Daten
 - einfachste Differenzierung nach Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung

Auswirkung:

- teilweise sehr große Spannen (Aussagekraft ?)

2. bisheriger Mietspiegel – neuer Mietspiegel

Auszug auf dem Mietspiegel 2019

Baujahr/Wohnlage		WC in der Wohnung, ohne Bad/Dusche, ohne Heizung €/ qm	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche oder mit Heizung €/ qm	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche und mit Heizung €/ qm
Baujahr bis 1960 einfache	A	-----	4,50 – 4,50	5,30 – 5,60
mittlere	B	2,80 – 4,70	3,40 – 8,00	5,40 – 8,30
gute	C	-----	7,40 – 8,80	6,30 – 9,00
Baujahr 1961-1971 einfache	D	-----	-----	4,90 – 7,40
mittlere	E	-----	3,70 – 5,80	5,50 – 8,00
gute	F	-----	-----	6,80 – 8,60

2. bisheriger Mietspiegel – neuer Mietspiegel

- Neuer (qualifizierter) Mietspiegel
 - Datensammlung bei Vermietern
 - Repräsentativität der Daten
(Erstellung bereinigter Grundgesamtheit; Stichprobenumfang unter Berücksichtigung der Verteilung im Stadtgebiet)
 - umfangreiche Differenzierung nach Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung (Fragebogen)
 - Anwendung mathematisch und wissenschaftlich anerkannter Grundsätze (Regressionsmodell)

2. bisheriger Mietspiegel – neuer Mietspiegel

- Neue (qualifizierter) Mietspiegel

„Basismiete“ / Grundmiete

→ 8 statt bisher 6 Baujahresklassen

(gesetzliche Entwicklung: Wärmeschutzverordnung und EnEv)

Zu- und Abschläge

→ für berechenbare Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale
(nicht berechenbare Merkmale sind weiterhin in den Spannen der Basismiete enthalten)

2. bisheriger Mietspiegel – neuer Mietspiegel

Zu- und Abschläge : (messbarer Einfluss auf Miethöhe)

1. Größe und Art (detaillierter als bisher im einfachen Mietspiegel)
2. Verglasung
3. Beheizung / Warmwasseraufbereitung
4. Nutzbare Außenfläche
5. Bodenbelag der Wohnräume
6. Barrierefreiheit/-armut
7. (vollausgestattete) Einbauküche mit Elektrogeräten
8. Lage im Stadtgebiet

3. Anwenderbeispiel

Rombachstr. 64, Baujahr 1996, 3. Etage mit Aufzug, 5 ZuK WC/Dusche, 112qm Balkon, Gaszentralheizung, Laminat in Wohnräumen und Fliesen in der Küche,

ortsübliche Vergleichsmiete (bisher)

Bauklassenklasse 1992 – 2003

Ausstattung mit WC/Dusche

mittlere Wohnlage

lt. Tabellenwert 6,80 € – 9,80 €

Alle anderen Ausstattungsmerkmale (außer qm) sind im Tabellenwert enthalten!

3. Anwenderbeispiel

ortsübliche Vergleichsmiete (neu)

Baualtersklasse 1995 – 2001*

110qm – 130qm

Verglasung / Wärmeschutz

Beheizung / Zentralheizung

nutzbare Außenfläche / Balkon

Bodenbelag / Laminat

Mittlere Wohnlage

Barrierefreiheit / Aufzug

individuelle Vergleichsmiete

5,96 € – 8,05 € MW 6,78 €

Abschlag ./ 0,30 €

Zuschlag 0,15 €

Grundausstattung 0,00 €

Zuschlag 0,27 €

Grundausstattung 0,00 €

Referenzwohnlage 0,00 €

Aufschlag 0,22 €

7,12 €

* in die Spanne dürfen nur die Merkmale einfließen, die nicht ausgewiesen sind

4. Fazit

- Baujahresklassen sind an messbaren Größen orientiert
- die Wohnlagen sind feingliederiger
- die jeweiligen Mietwertspannen sind deutlich reduziert
- die ortsübliche Vergleichsmiete ist individueller zu bestimmen
- Höhere Transparenz und damit größere Rechtssicherheit

- kein Steuerungselement für Mieten

5. Ausblick

qualifizierter Mietspiegel

- Veröffentlichung im 12/2019
- seit 01.01.2020 in Kraft
- Onlinehilfe (Berechnungshilfe) voraussichtlich 02/2020
- Fortschreibung zum 01.01.2022
- komplette Neuaufstellung zum 01.01.2024

**Danke sehr für Ihre
Aufmerksamkeit**