

Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel nach der Inflationsrate gem. § 558d Abs. 2 BGB

Deutscher Mietgerichtstag

Herbstveranstaltung 2022 – 1. Abteilung, 30.09.2022

Sebastian Klöppel
Referat für Wohnungswesen
Dezernat Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr, Deutscher Städtetag

Köln/Berlin, 30. September 2022

Agenda für heute

1. „Warming-Up“
Mietspiegel und Mietspiegelreform
2. „Kontrovers“
Stichtag, Veröffentlichung und Gültigkeit qualifizierter Mietspiegel (bei Fortschreibung und Neuerstellung)
3. „Achtung“
Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel mittels Index



In der Öffentlichkeit: Mietspiegel als „Mietendeckel“ oder „Miet-erhöhungs-spiegel“

LOKALAUSGABE
BITTE WÄHLEN  

NEUER MIETSPIEGEL

Mieten in Essen sind zuletzt um zehn Prozent gestiegen

Janet Lindgens
07.08.2020 - 17:25 Uhr

ESSEN. Der neue Mietspiegel für die Stadt Essen liegt jetzt vor. Demnach könnten Vermieter nun weiter an der Preisschraube drehen.

KOMMUNALINFO MANNHEIM

Gutachterstreit wegen Mietspiegel: Landgericht gibt der Klage des Mietervereins statt

VON ROLAND SCHUSTER - 11. JANUAR 2020

Landgericht Mannheim Gutachter zum Mietspiegel wird abgelehnt

DER TAGESSPIEGEL

Berliner zahlen mehr für ihre Wohnung als gedacht 04.08.2020, 11:51 Uhr

Der Mietspiegel gibt zu niedrige Preise an

Ein Statistik-Professor hat nachgerechnet: Tatsächlich zahlen Bewohner bis 1,55 Euro mehr pro Quadratmeter. Dies belegen Daten des Mikrozensus. VON RALF SCHÖNBALL

 **OSTTHÜRINGER Zeitung** 

Jenaer Mietspiegel lässt die Preise steigen

Katja Dörn 11.08.2020, 17:20

JENA. Eine gut 23 prozentige Mieterhöhung für seinen Nachmieter verärgert einen Jenaer. Wir haben nachgefragt:

... aber auch:

WESTFALENPOST

WOHNEN IN HAGEN

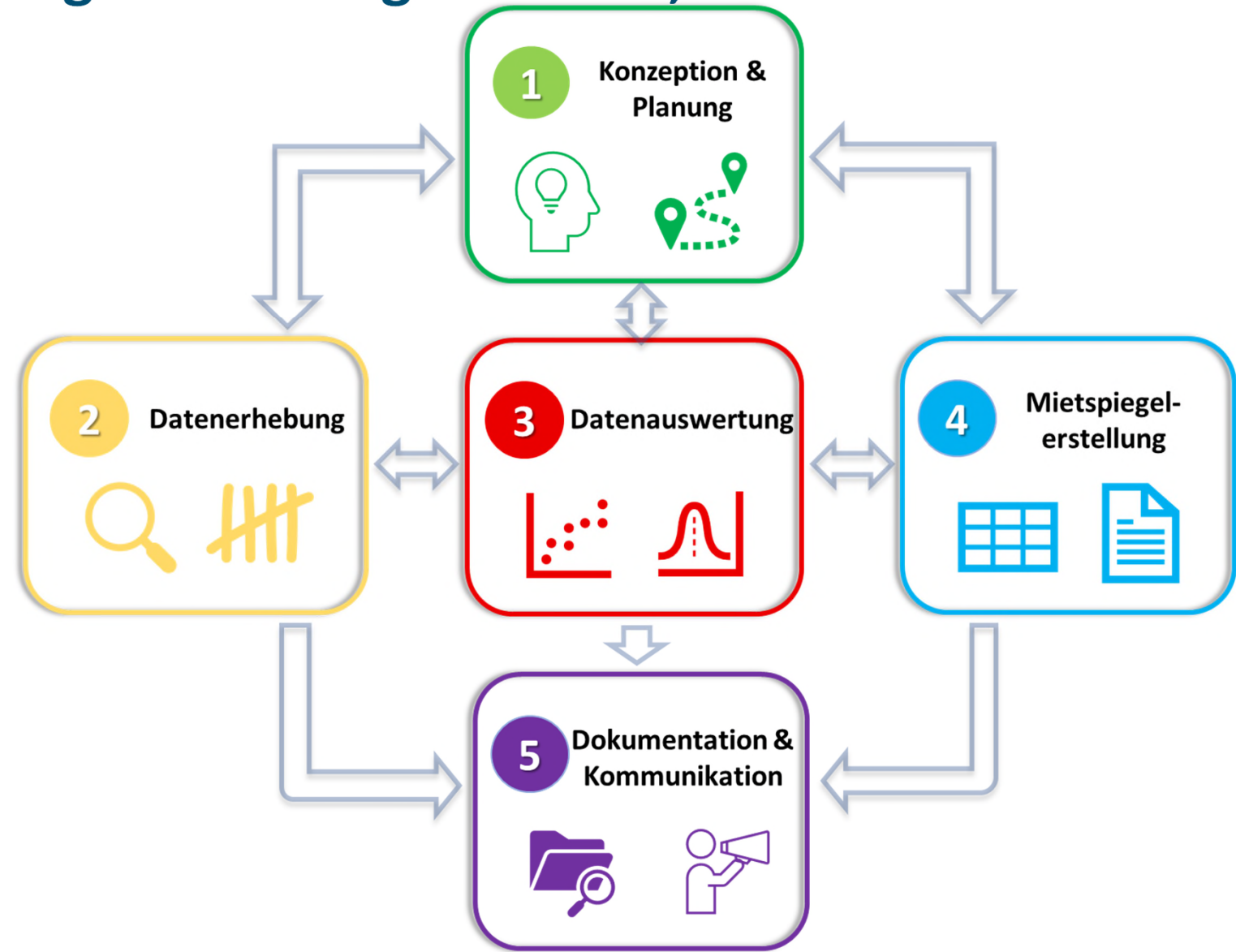
Mietspiegel für Hagen legt offen: Wohnen ist zu günstig



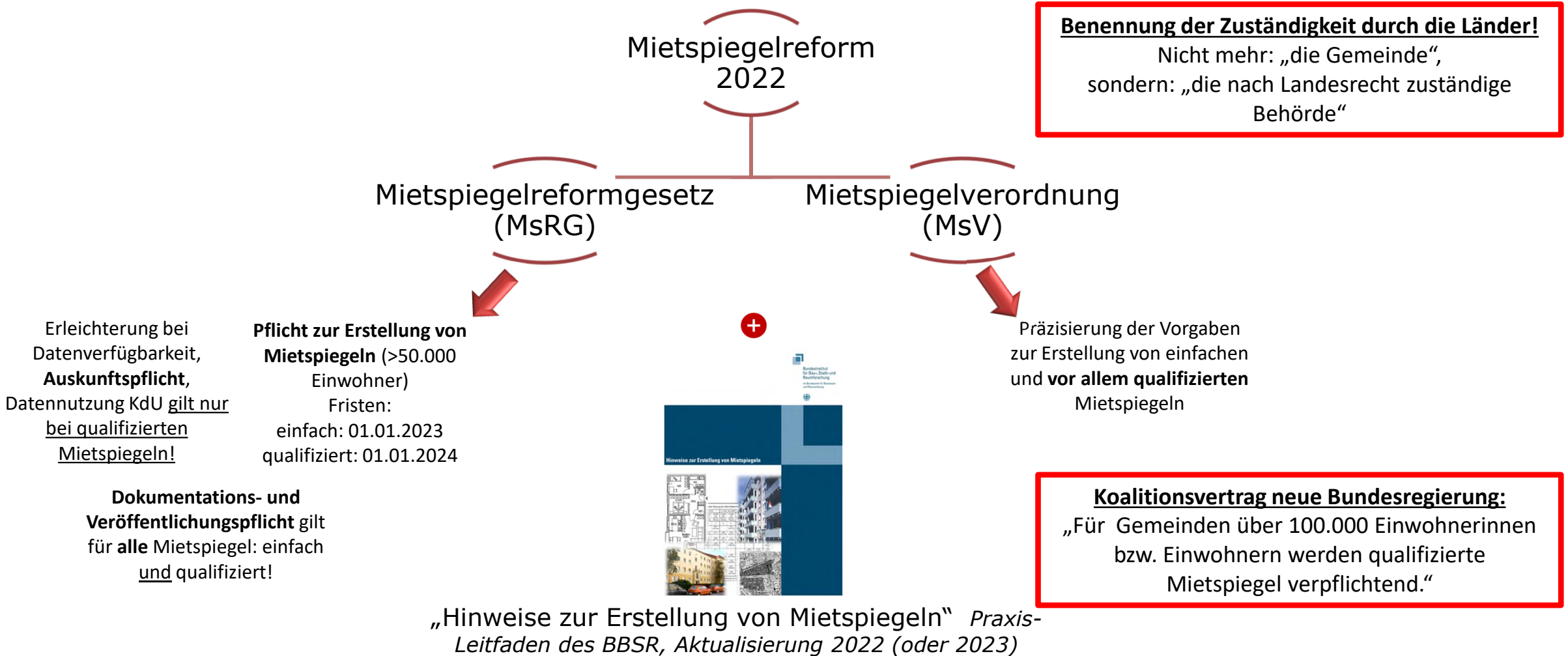
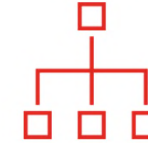
Aktualisiert: 01.03.2022, 06:04 | Lesedauer: 3 Minuten

Martin Weiske

Mietspiegelerstellung – so weit, so einfach...



Systematik der Mietspiegelreform





„Wille“ des Gesetzgebers – qualifizierte Mietspiegel

„Mietspiegel sind als Instrument zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete und als Orientierungshilfe für Vermieter und Mieter aber alternativlos.[...] Dies gilt insbesondere für qualifizierte Mietspiegel, die mit hohem Aufwand erstellt werden und eine besondere Gewähr für eine realitätsgetreue Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete bieten. Es ist daher anzustreben, dass qualifizierte Mietspiegel für möglichst viele Städte, insbesondere für Städte mittlerer Größe und für Großstädte, erstellt werden.“

(BT-Drs. 19/26918, S. 12 f.).



„Wille“ des Gesetzgebers – einfache Mietspiegel

„Zusätzlich zu qualifizierten Mietspiegeln sind aber auch einfache Mietspiegel als kostengünstiges Instrument zur Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete insbesondere in kleineren Gemeinden zu erhalten und zu fördern.“

(BT-Drs. 19/26918, S. 12 f.).





Mietspiegelreform: „Rechte und Pflichten“

Abbau datenschutzrechtlicher Hürden
(Erstellung Grundgesamtheit)

gilt nur für qualifizierte Mietspiegel!

Auskunftspflicht
(bei der Datenerhebung)

gilt nur für qualifizierte Mietspiegel!

Mitnutzung KdU
(erhobene Daten für schlüssiges Konzept)

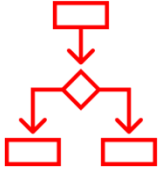
gilt nur für qualifizierte Mietspiegel!

Veröffentlichungspflicht: Mietspiegel und
Dokumentation (kostenfrei, mind. im Internet)

gilt für einfache und qualifizierte Mietspiegel!

Dokumentationspflicht
(ohne Dokumentation kein Mietspiegel!)

gilt für einfache und qualifizierte Mietspiegel!



Zuständigkeit für die Mietspiegelerstellung?

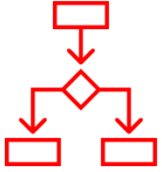
§ 558c BGB: Mietspiegel (seit 1. Juli 2022)

„(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der *Gemeinde nach Landesrecht zuständigen Behörde* oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

[...]

(4) *Gemeinden Die nach Landesrecht zuständigen Behörden* sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. *Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen.* Die Mietspiegel und ihre Änderungen ~~sollen veröffentlicht werden~~ *sind zu veröffentlichen.*

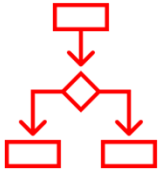
[...]“



Problem Zuständigkeit

Zuständigkeit der Kommunen per Landesgesetz oder Landesverordnung:

- Geklärt (Stand August 2022):
 - Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein
- Bislang ungeklärt, zumeist in Vorbereitung (Stand August 2022):
 - Baden-Württemberg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen
- Inhaltlich besteht Einigkeit: Die Kommunen sollen zuständig sein!
- Schwierigkeiten bereiten vor allem Konnexitätsfragen:
 - Pflicht bezieht sich (bislang, s. KoaV) „nur“ auf einfache Mietspiegel
 - Kostenfolgeschätzungen, Ausgleich von Mehrbelastungen etc. - je nach spezifischem Landesrecht!



Problem Zuständigkeit

Folgewirkungen bei „fehlender Zuständigkeit“ der Kommunen:

- Abbau datenschutzrechtlicher Hürden Art. 238, §1 ff. EGBGB:
Erhebung und Übermittlung von Daten – Erlaubnis für die „nach Landesrecht zuständigen Behörden“
- Auskunftspflicht Art. 238, § 2 ff. EGBGB:
auf Verlangen ist der „nach Landesrecht zuständigen Behörde“ Auskunft zu erteilen.
- Wer übernimmt die Erstellung und die Kosten?
Insbesondere dann, wenn bislang bspw. Mieter- und Vermietervertreter (ohne unmittelbare Beteiligung der Kommune) die Mietspiegelerstellung übernommen haben. In der Praxis: zumeist Konstellation bei einfachen Mietspiegeln.

„Kontrovers“: Stichtag, Veröffentlichung, Gültigkeit eines qualifizierten Mietspiegels

- Beispiel: qualifizierter Mietspiegel der Stadt Leipzig 2020
 - erstellt durch die Stadt Leipzig
 - Basis (Erhebungsstichtag): 1. August 2020
 - Veröffentlichung: 23. Juni 2021
- Haus & Grund Leipzig (PM, 26.08.2022):
 - Mietspiegel ist nicht mehr qualifiziert!
 - Stadt hat „Frist in der Neuregelung“ verpasst!

PRESSEMITTEILUNG



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund Leipzig, Zimmerstraße 1, 04109 Leipzig

Haus & Grund Leipzig
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-
Verein Leipzig und Umgebung e.V.

Ihre Nachricht vom
Unsere Zeichen
Ansprechpartner/in Dr. Eric Lindner
Datum 26. August 2022

Fortschreibungsfrist abgelaufen: Leipziger Mietspiegel 2020 verliert Qualifizierung

Haus & Grund: Mietpreisbremse in Leipzig wirkungslos

Der Vorsitzende von Haus & Grund Leipzig, Ronald Linke, verweist heute darauf, dass der Mietspiegel 2020 für Leipzig seine Qualifizierung verloren hat. Hintergrund ist das Mietspiegelreformgesetz, das seit 01. Juli 2022 gilt. Darin ist für sogenannte qualifizierte Mietspiegel eine Aktualisierungspflicht von zwei Jahren vorgesehen. Sie gilt auch für schon existierende Mietspiegel. Eine Fortschreibung des Mietspiegels 2020 binnen dieser Zwei-Jahres-Frist wurde von der Stadt Leipzig nicht vorgenommen.

„Die Stadt Leipzig hat offenbar die Frist in der Neureglung verpasst. Jetzt ist der Mietspiegel unwirksam“, so Ronald Linke. „Der Stichtag für die Datenerhebung für den Mietspiegel 2020 war der 01. August 2020. Die Fortschreibung des Mietspiegels 2020 hätte bis dahin erfolgen müssen“, ergänzt Ronald Linke. Nach Kenntnis seines Verbands hat die Stadt Leipzig die nötige Fortschreibung verpasst. Seit Monatsanfang existiert damit kein qualifizierter Mietspiegel mehr für Leipzig. Zur Feststellung der örtlichen Vergleichsmiete kann damit auch wieder auf Vergleichswohnungen zurückgegriffen werden. „Damit gilt nicht mehr allein der Mietspiegel, um die angemessene Miete nach der Mietpreisbremse zu berechnen“, so Ronald Linke abschließend.

Haus & Grund Leipzig ist mit rund 2.500 Mitgliedern, die einen Bestand von etwa 20.000 Wohneinheiten repräsentieren, der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in den neuen Bundesländern. Er ist Mitglied im Landesverband Haus & Grund Sachsen und über diesen Mitglied des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland, in dem 22 Landesverbände und über 900 Ortsvereine organisiert sind. Die privaten Immobilieneigentümer verfügen über 80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Sie bieten 66 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an. Sie stehen zudem für 76 Prozent des Neubaus von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

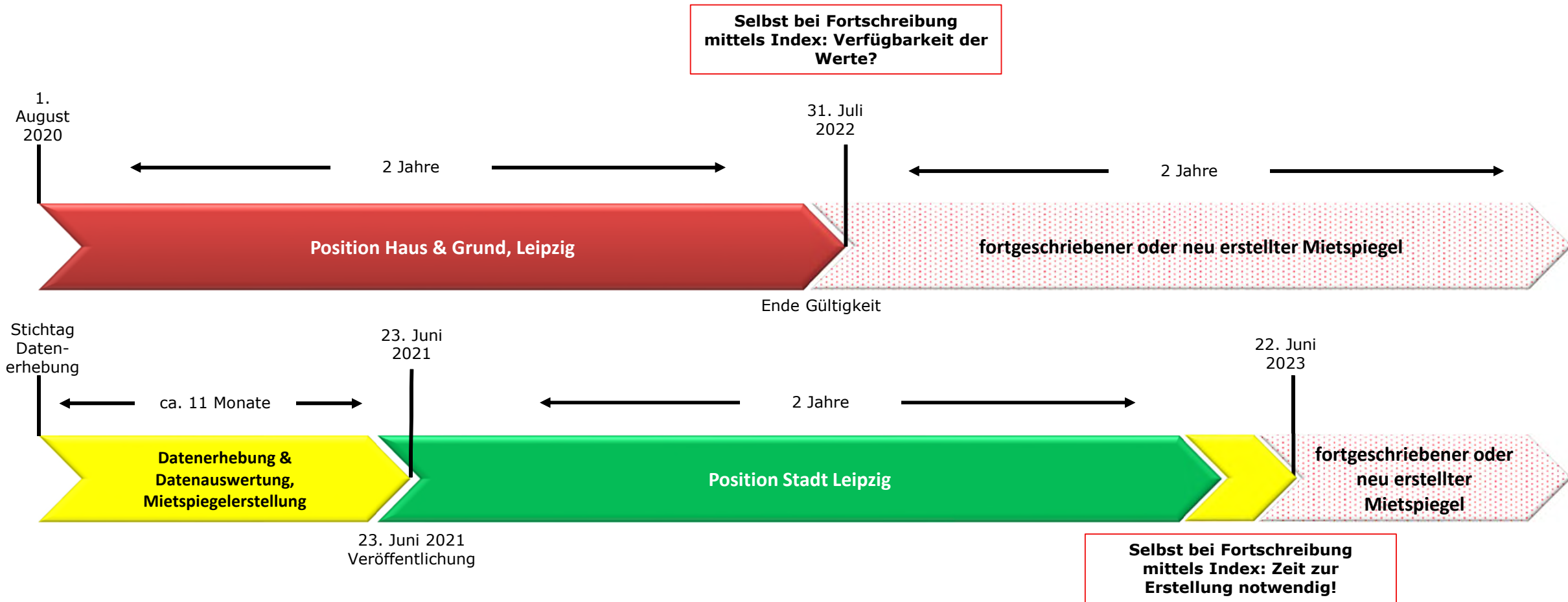
Vorstand Vorsitzender: RA Ronald Linke, Stellv. Vorsitzende Dipl.-Ing. Heiko Kienauf
RA René Hübner
Geschäftsführer: RA Dr. Eric Lindner | VR-Nr. 20 Amtsgericht Leipzig
Mitglied des Landesverbandes Sächsischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.
www.hug-leipzig.de

Telefon 0341/5602646
Telefax 0341/2157619
Anschrift Zimmerstraße 1, 04109 Leipzig
verein@hug-leipzig.de

Rechtsgrundlage: § 558d Abs. 2 BGB

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist **im Abstand von zwei Jahren** der Marktentwicklung **anzupassen**. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. **Nach vier Jahren** ist der qualifizierte Mietspiegel **neu zu erstellen**. **Maßgeblicher Zeitpunkt** für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der **Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben** wurden. **Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.**

Positionen zum Gültigkeitszeitraum des Leipziger Mietspiegels – schematische Darstellung



Börstinghaus: Das neue Mietspiegelrecht, NJW 2022, 1841 (Rd-Nr. 15)

„Die ortsübliche Vergleichsmiete ist dynamisch, demgegenüber ist ein Mietspiegel statisch. Um die Diskrepanz möglichst klein zu halten, „sollen“ einfache Mietspiegel gem. § 558c III BGB und „müssen“ qualifizierte Mietspiegel gem. § 558d II BGB **nach zwei Jahren fortgeschrieben** und qualifizierte Mietspiegel **nach vier Jahren neu aufgestellt** werden.

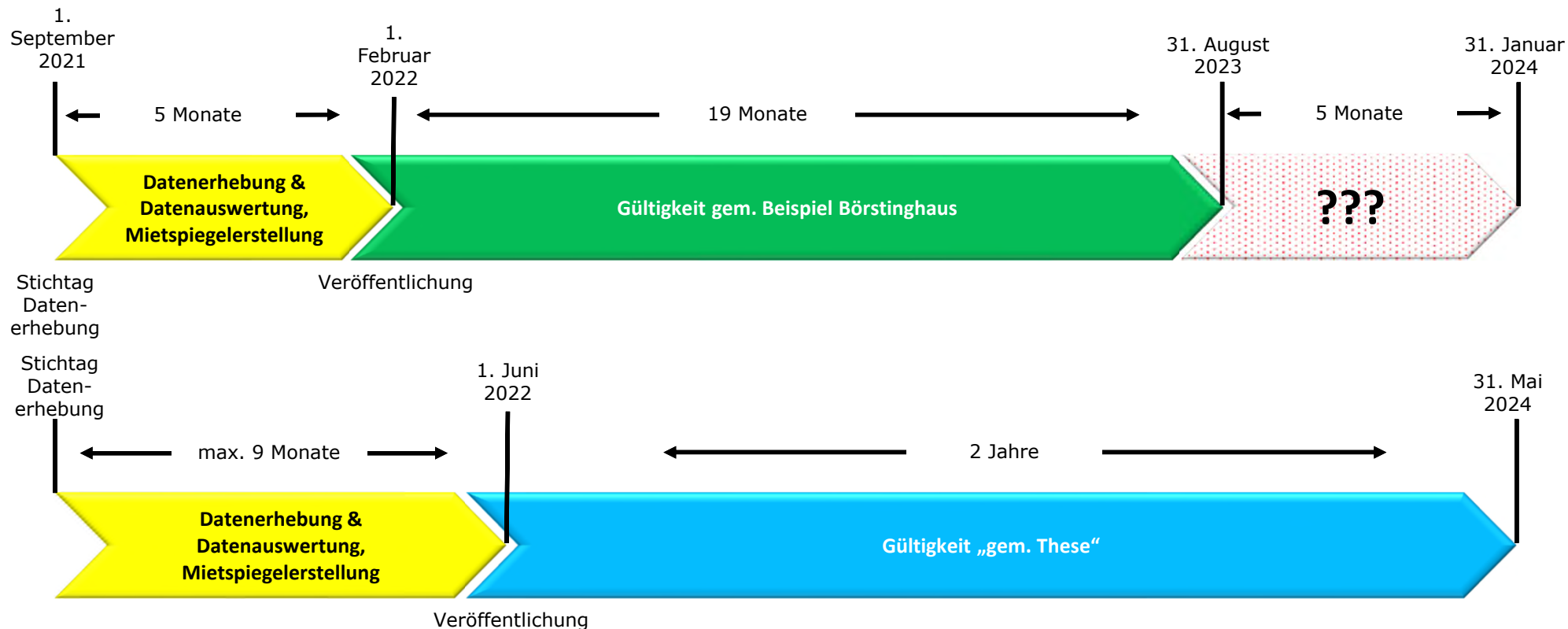
Diesbezüglich gab es einen Streit, wann diese Fristen jeweils anlaufen, nämlich mit dem **Veröffentlichungsdatum oder dem festgelegten Geltungsbeginn**. Vermittelnd wurde auch auf das **Datum der Anerkennung** durch die Gemeinde oder die Interessenverbände abgestellt. **Richtigerweise war immer schon der Stichtag maßgeblich, zu dem die Daten erhoben wurden**. Das sah der Gesetzgeber jetzt ebenfalls so und nahm diesen Fristbeginn ausdrücklich in § 558d II 4 BGB auf **mit der Folge, dass Mietspiegel in erheblich kürzeren Abständen veröffentlicht werden müssen – und damit aktueller sind.**“

Börstinghaus: Das neue Mietspiegelrecht, NJW 2022, 1841 (Rd-Nr. 16)

„*Beispiel:*

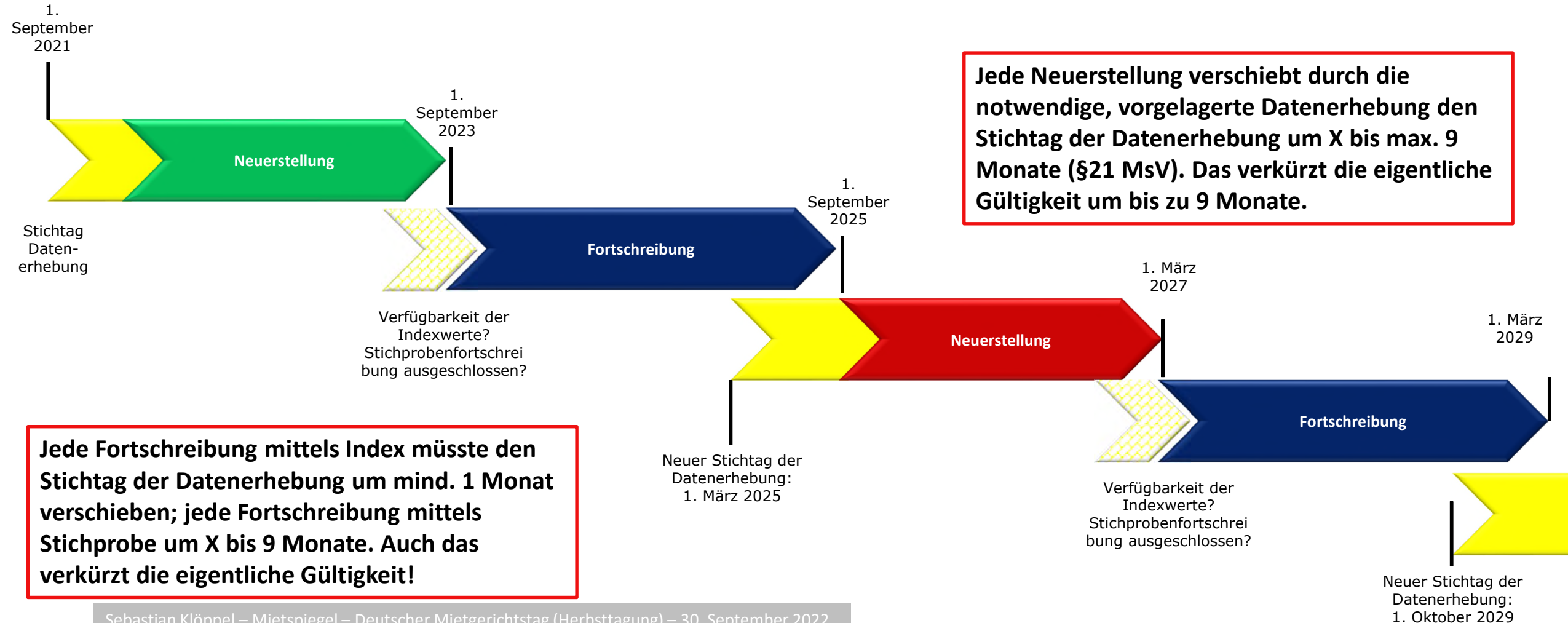
*Der qualifizierte Mietspiegel 2022 beruht auf einer **Datenerhebung zum 1.9.2021**. Er wird **am 1.2.2022 veröffentlicht**. Die **Fortschreibung muss zum 1.9.2023** erfolgen, was mittels Index oder Stichprobe geschehen kann. Mangels solcher Fortschreibung handelt es sich **ab 1.9.2023 um keinen qualifizierten Mietspiegel mehr**. Die **Neuaufstellung muss spätestens zum 1.9.2025** erfolgen, was eine **Datenerhebung ca. mit Stichtag zum 1.3.2025** voraussetzt.“*

Beispiel Börstinghaus im Vergleich - schematisch



§ 21 Abs. 2 MsV: „Die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels soll binnen einer Frist von neun Monaten nach dem Stichtag, auf den sich die Erhebung bezieht, erfolgen.“

Beispiel Börstinghaus – übertragen auf zwei „Mietspiegel-Zyklen“



Was spricht gegen dieses Beispiel?

- § 558d Abs. 2 BGB und § 21 Abs. 2 MsV
 - Frist in Satz 1: [...] „im Abstand von zwei Jahren“ (Anpassung) bzw.
 - Frist in Satz 3: [...] „im Abstand von vier Jahren“ (Neuerstellung)
 - § 21 Abs. 2 MsV: „Erstellungs-Frist“: max. neun Monate zwischen Stichtag der Datenerhebung und Veröffentlichung!
- Sowohl „Stichtag der Datenerhebung“ als auch „Veröffentlichung“ sind als Daten explizit genannt!
- Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung des MsRG
 - Anmerkung: Der Reg-E sah für Satz 1 noch eine Änderung der Frist auf drei Jahre vor! Das beschlossene Gesetz enthält diese vorgeschlagene Änderung nicht.

Begründung des Regierungsentwurfs (MsRG-E)

Begründung zum Gesetzentwurf (MsRG-E) der Bundesregierung vom 24.02.2021 (Drs. 19/26918), S. 23

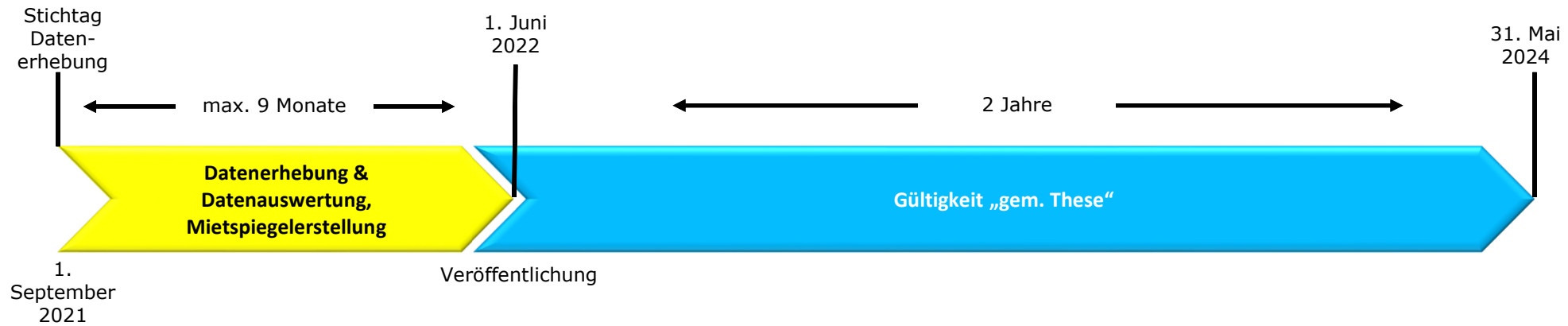
„Die neuen Sätze 4 und 5 regeln die Bezugszeiträume der für die Anpassung qualifizierter Mietspiegel in Satz 1 und für ihre Neuerstellung in Satz 3 geregelten Fristen. Dabei sind jeweils zwei voneinander unabhängig laufende Zeiträume kumulativ zu beachten: Gemäß Nummer 1 darf zwischen dem Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel ursprünglich erhoben wurden, und dem nunmehr für die Stichprobenerhebung oder Indexfortschreibung festzulegenden Stichtag kein Zeitraum liegen, der länger als die in Satz 1 beziehungsweise Satz 3 geregelte Frist ist. Gemäß Nummer 2 darf auch der Zeitraum zwischen der Veröffentlichung eines qualifizierten Mietspiegels und seiner Anpassung beziehungsweise Neuerstellung die genannte Frist nicht überschreiten“

Begründung des Regierungsentwurfs (MsRG-E)

Fortsetzung aus der Begründung des Reg-E:

Wird ein Mietspiegel mittels einer Stichprobe angepasst, muss der Stichtag für die Stichprobe spätestens drei [zwei] Jahre nach dem Stichtag liegen, zu dem die Mietspiegeldaten erhoben wurden. Erfolgt die Anpassung über den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte, muss ein Index spätestens drei [zwei] Jahre nach dem Stichtag der Datenerhebung zugrunde gelegt werden. Spätestens drei [zwei] Jahre nach Veröffentlichung des Mietspiegels ist auch seine Anpassung zu veröffentlichen.

These: Die „richtige“ Gültigkeit ist diese:

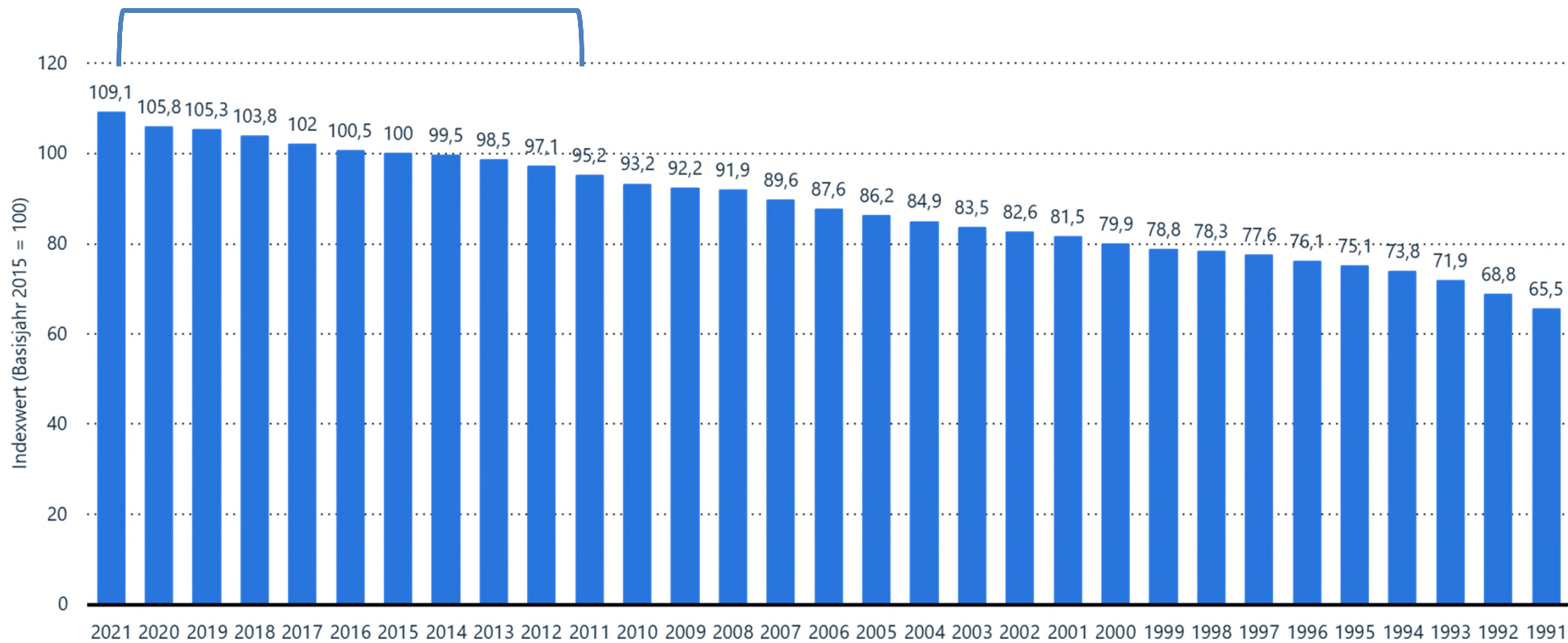


Rechtsgrundlage: § 558d Abs. 2 BGB

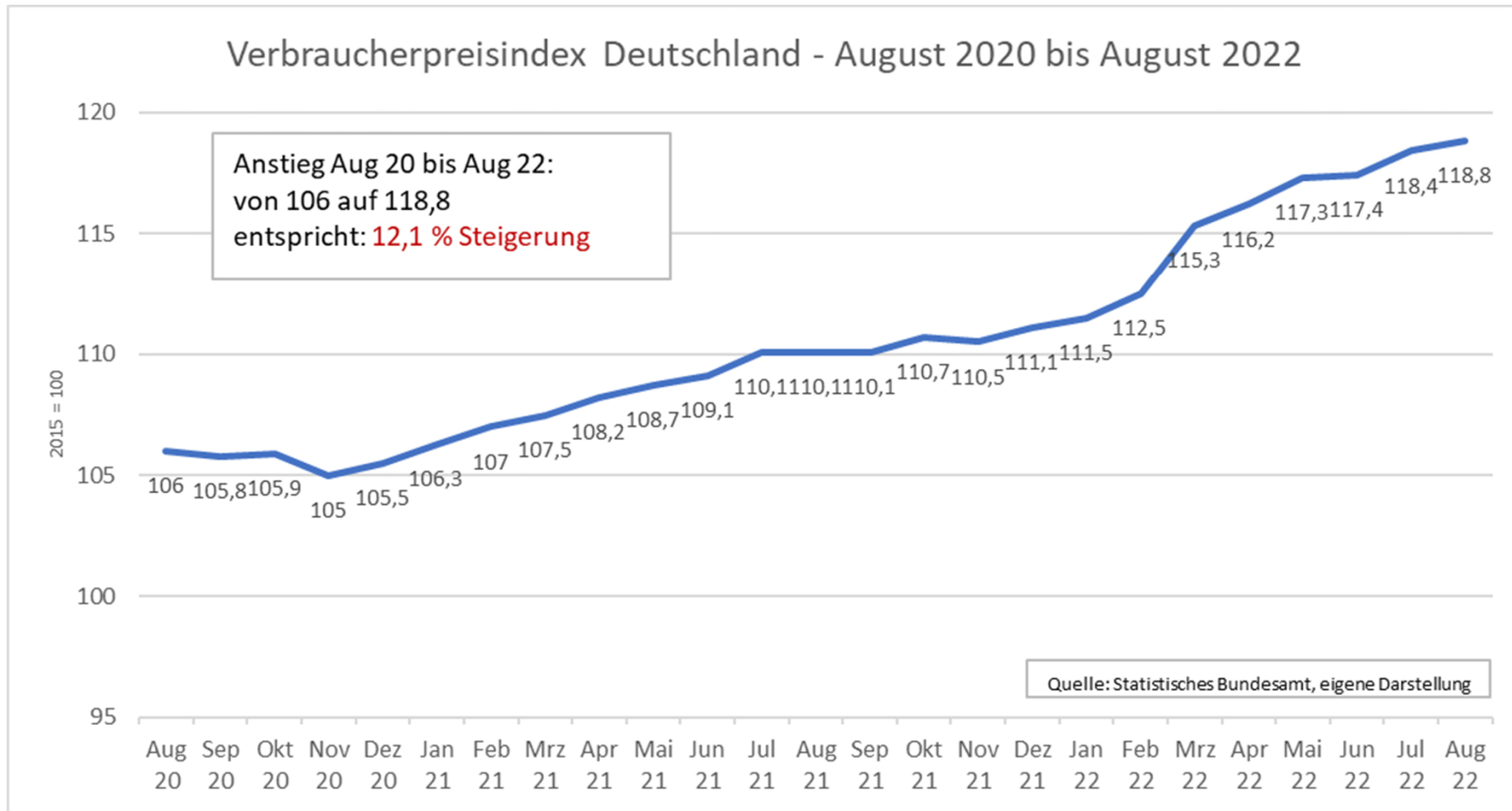
(2) Der qualifizierte Mietspiegel **ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen**. Dabei kann eine Stichprobe oder **die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland** zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

Langfristige Entwicklung des VPI

14,6 % 2011 bis
2021
bzw. rd. 1,37 %
p.a.



Indexfortschreibung mittels VPI: Rechenbeispiel



Qualitative Relevanz dieses Problems?

- Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels ist für einen Mietwohnungsmarkt sehr umfassend: Abbildung des gesamten ortsüblichen Vergleichsmietenniveaus!
- Eine Indexanpassung kann derzeit zu einem Anstieg von mehr als 10 Prozent für den gesamten Mietspiegel führen – ohne Berücksichtigung der tatsächlichen Marktentwicklung!
- Dies kann unmittelbar die Bemessung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Kontext von Mieterhöhungsverlangen und der Anwendung der Mietpreisbremse!
- Weitere Rechtsbereiche können „betroffen“ sein: SGB II/XII („Kosten der Unterkunft“), Konditionierung von Wohnraumförderprogrammen (landesspezifisch), Wertermittlung, Steuerrecht etc.)

Quantitative Relevanz dieses Problems?

- Für die Jahre 2018 bis 2021 ist unter den 200 größten Städten in Deutschland in **mehr als 40 Fällen** das Instrument der **Fortschreibung mittels VPI** genutzt worden, u.a. in Berlin, München, Frankfurt am Main, Essen, Bochum, Bielefeld, Bonn, Münster, Karlsruhe, Augsburg, Braunschweig, Kiel, Chemnitz, Freiburg im Breisgau (Quelle: gif-Mietspiegelreport 2021)
- Im selben Zeitraum (2018 bis 2021) ist unter den 200 größten Städten in Deutschland das Instrument der **Fortschreibung mittels Stichprobe** deutlich seltener genutzt worden: **10 Fälle**, u.a. in Stuttgart, Dortmund, Nürnberg, Wuppertal, Mannheim, Fürth, Koblenz, Jena
- Für 2022/2023 gilt: Alle qualifizierten Mietspiegel, die in den Jahren 2020 oder 2021 neu erstellt wurden bzw. in den Jahren 2018 oder 2019 letztmalig mittels Preisindex fortgeschrieben wurden, sind **aktuell „Kandidaten“ für eine Indexfortschreibung** in Zeiten massiven Anstiegs der Inflationsrate – darunter bspw.: Essen, Bochum, Bonn, Münster, Karlsruhe, Augsburg, Kiel, Freiburg im Breisgau, **Hagen, Heilbronn, Chemnitz, Minden**

Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel

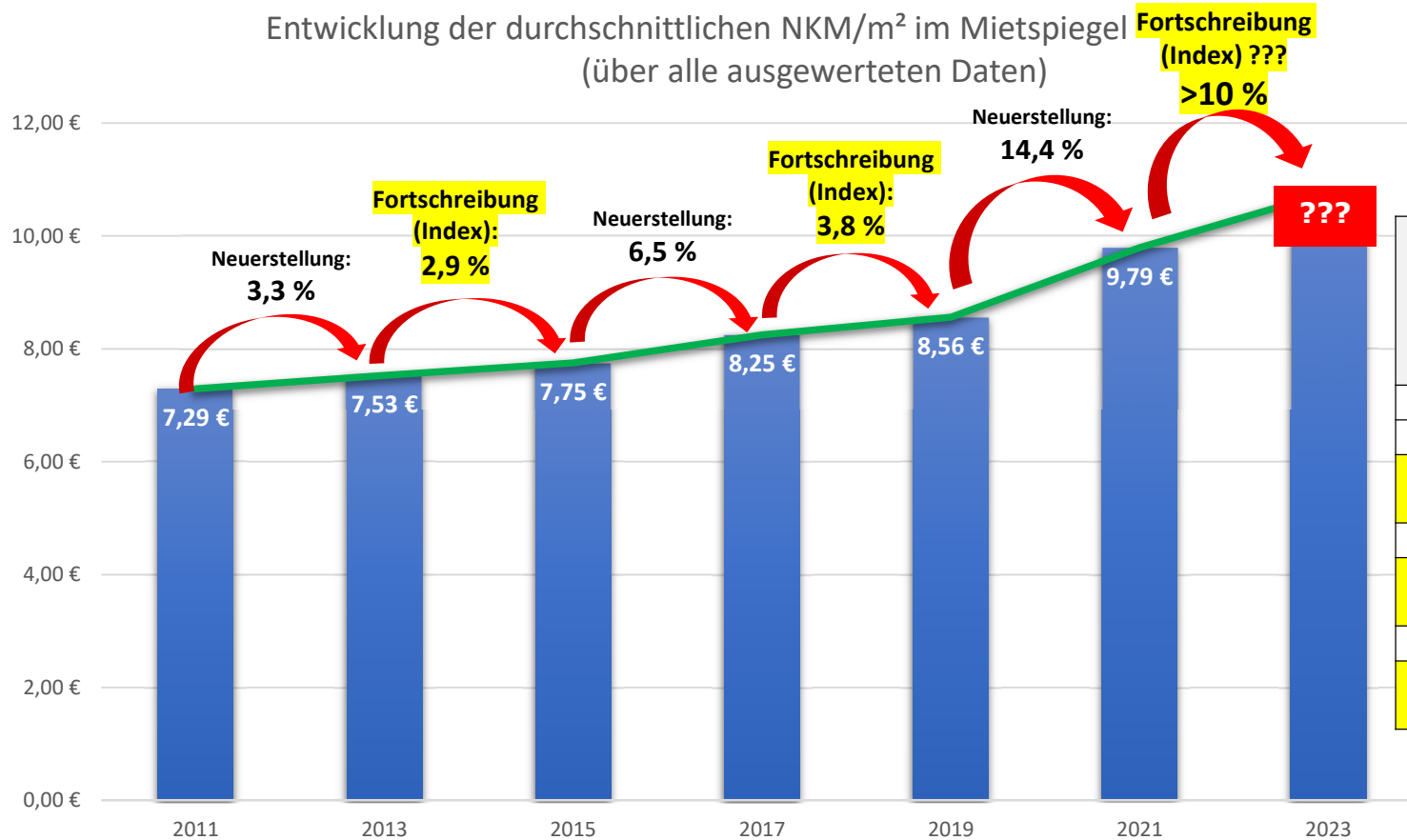
- Index oder Stichprobe – die Qual der Wahl?
 - Kosten, Aufwand und Zeit sprechen eindeutig für den Index!
 - Stichprobenfortschreibung „gilt“ als (i.d.R.) genauere Methode – die Praxis der meisten Stichprobenfortschreibungen wirft aber durchaus methodische Fragen auf...
 - Kritik am Index: Hohe Schwankungen bspw. durch Energiepreissteigerungen
 - Alternative Indizes z.B. Nettokaltmietenindex? – Gesetz schreibt VPI vor, Alternativen scheiterten im Gesetzgebungsverfahren des MsRG! Und: Jeder Index ist „falsch“!
- Zahlreiche Kommunen haben aktuell de facto keine Wahl, weil sie fest mit der Indexfortschreibung geplant haben!
- Diskussion in den Mietspiegel-Arbeitskreisen...

Beispiel Stadt Frankfurt am Main (qualifizierter Mietspiegel)

Jahr	Art	arithm. Mittel nettokalt d. erhobenen Daten in €/m ²	Steigerung gegenüber Vorgänger
2000	Neuerstellung	6,50 €	
2002	Fortschreibung - Index	6,87 €	5,69%
2004	Neuerstellung	6,90 €	0,44%
2006	Fortschreibung - Index	7,06 €	2,32%
2008	Neuerstellung	7,45 €	5,52%
2010	Neuerstellung	7,78 €	4,43%
2012	Fortschreibung - Index	8,08 €	3,86%
2014	Neuerstellung	8,66 €	7,18%
2016	Fortschreibung - Index	8,82 €	1,85%
2018	Neuerstellung	9,36 €	6,12%
2020	Fortschreibung - Index	9,69 €	3,53%
2022	Neuerstellung	10,29 €	6,19%

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, eigene Darstellung

Beispiel Stadt Freiburg (qualifizierter Mietspiegel)

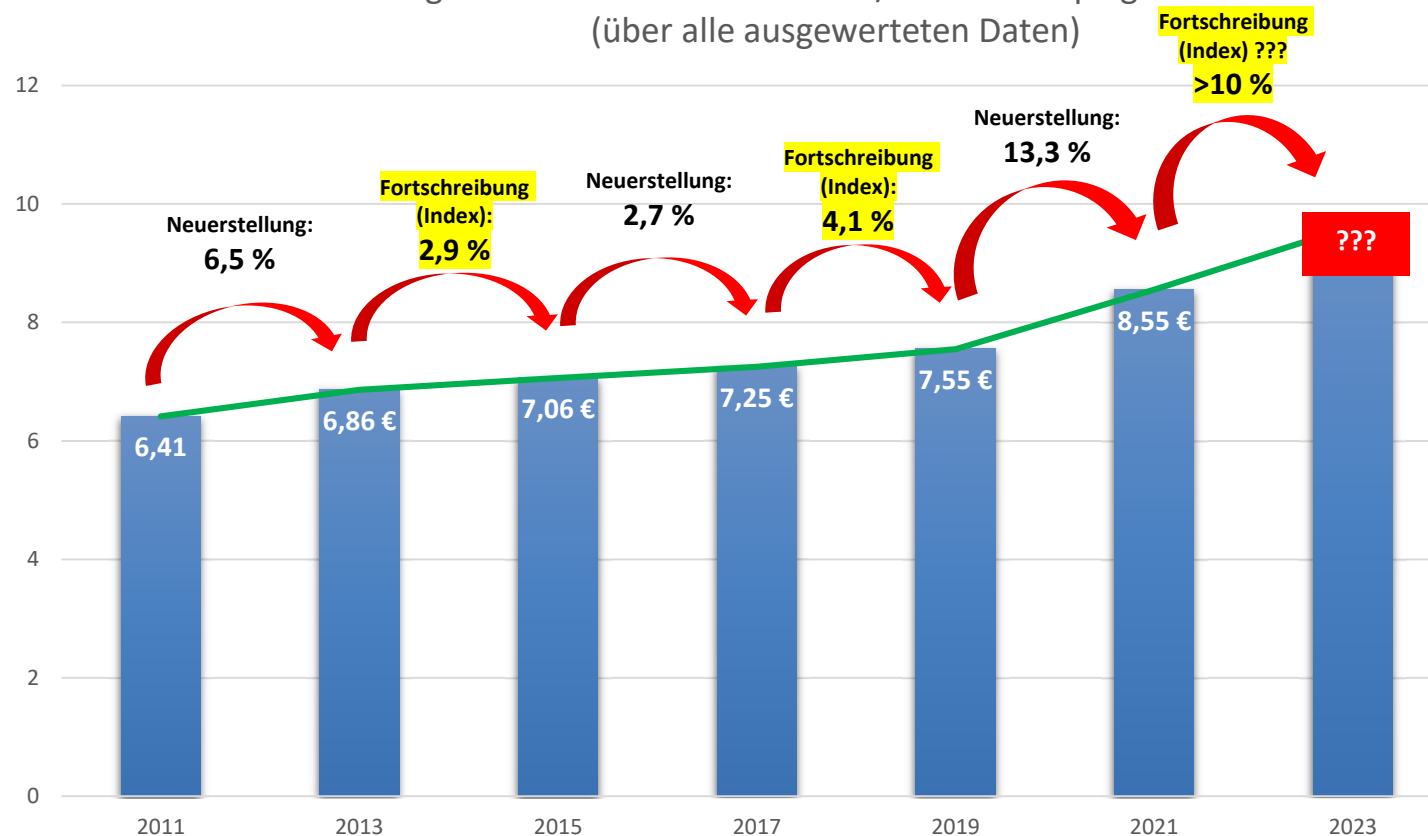


Jahr	Art	arithm. Mittel nettokalt der erhobenen Daten p/m ²	Steigerung ggü. letztem Mietspiegel
2011		7,29 €	
2013	Neuerstellung	7,53 €	3,29%
2015	Fortschreibung - Indexbasiert	7,75 €	2,92%
2017	Neuerstellung	8,25 €	6,45%
2019	Fortschreibung - Indexbasiert	8,56 €	3,76%
2021	Neuerstellung	9,79 €	14,37%
2023	Fortschreibung - Methode noch offen		

Quelle: Stadt Freiburg, eigene Darstellung

Beispiel Stadt Münster (qualifizierter Mietspiegel)

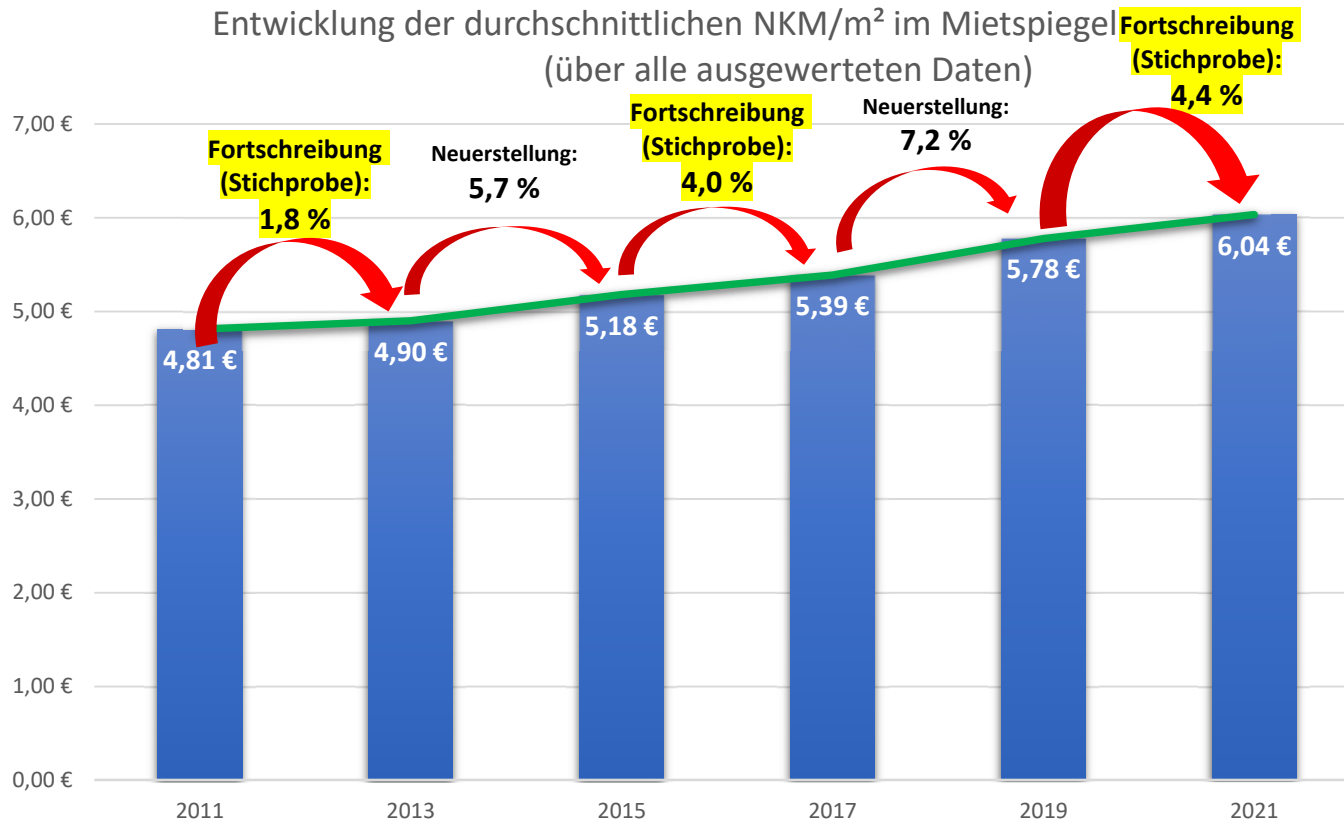
Entwicklung der durchschnittlichen NKM/m² im Mietspiegel
(über alle ausgewerteten Daten)



Jahr	Art	arithm. Mittel nettokalt der erhobenen Daten p/m ²	Steigerung ggü. letztem Mietspiegel
2011		6,41 €	
2013	Neuerstellung	6,86 €	6,52%
2015	Fortschreibung - Indexbasiert	7,06 €	2,92%
2017	Neuerstellung	7,25 €	2,69%
2019	Fortschreibung - Indexbasiert	7,55 €	4,14%
2021	Neuerstellung	8,55 €	13,25%
2023	Fortschreibung - Index oder Stichprobe???	???	???

Quelle: Stadt Münster, eigene Darstellung

Beispiel Stadt Dortmund (qualifizierter Mietspiegel)



Jahr	Art	Median nettokalt der erhobenen Daten p/m ²	Steigerung ggü. letztem Mietspiegel
2011	Neuerstellung	4,81 €	-
2013	Fortschreibung - Stichprobenbasiert	4,90 €	1,78%
2015	Neuerstellung	5,18 €	5,71%
2017	Fortschreibung - Stichprobenbasiert	5,39 €	4,02%
2019	Neuerstellung	5,78 €	7,24%
2021	Fortschreibung - Stichprobenbasiert	6,04 €	4,42%

Quelle: Stadt Dortmund, eigene Darstellung

Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel

Bisheriger „Zyklus“ aus Neuerstellung und Fortschreibung (mittels Index)

- Großer „Mietensprung“ durch Neuerstellung
- „kleiner Mietensprung“ durch Index-Fortschreibung

Künftig:

- Großer Mietensprung durch Neuerstellung und (noch) größerer Mietensprung durch Indexfortschreibung?
- Oder dreht sich das Verhältnis: „Kleiner Mietensprung“ durch Neuerstellung und „großer Mietensprung“ durch Index-Fortschreibung?
- Unklar! Wie verhalten sich die Vermieter nach kommenden Index-Anpassungen qualifizierter Mietspiegel?

Wichtig:

- Bedeutung der (verringerten) Kappungsgrenze bei Bestandsmietenerhöhungen! Umsetzung KoaV?!?

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**



Deutscher Städtetag | www.staedtetag.de |  [staedtetag](https://twitter.com/staedtetag)

Sebastian Klöppel

Referent für Wohnungswesen

Dez. Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr

Tel.: +49 221 3771-206

E-Mail: sebastian.kloeppel@staedtetag.de