



Foto: malopo / AdobeStock

Der Oldenburger-Mietspiegel kommt – und nun?

Die erste Ausgabe der Vergleichsmietenübersicht hat auch ohne Zustimmung durch den Stadtrat nun die letzte Hürde genommen. Wir beantworten die wichtigsten Fragen rund um den Oldenburger Mietspiegel.

Darf's ein bisschen mehr sein? Ein offizieller Mietspiegel soll in Oldenburg zukünftig dabei helfen, die Frage nach der angemessenen (das heißt: der ortsüblichen) Miete leichter zu beantworten. Dies spielt eine Rolle bei Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen, aber auch bei Neuvermietungen.

Viele Mieterhöhungsverlangen werden mit dem Mietspiegel überhaupt erstmals ordentlich begründet werden können. Dies ist zu begrüßen und die gute Nachricht. Ernüchternd wird es aber für den einen oder anderen Vermieter bzw. die eine oder andere Vermieterin sein, wenn er oder sie die Miete nicht wie gewünscht (weiter) erhöhen kann. Noch schlimmer dürfte es werden, wenn Vermieterinnen und Vermieter feststellen müssen, dass die derzeitige Miete bei einer Neuvermietung sogar nach unten angepasst werden müsste, weil sie derzeit bereits über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt (so genannte Mietpreisbremse). Auch werden sich manche Investitionen in das Objekt leider nicht widerspiegeln lassen, andere dafür eher lohnen.

Dies alles konnte bereits bislang das Ergebnis sein, wenn nach § 558 a BGB zur Begründung einer Mieterhöhung ein Gutachten eingeholt werden musste oder aber drei Vergleichsmieten gesucht werden mussten. Der Mietspiegel stellt ein weiteres Begründungsmittel dar, das im Vergleich einfach zu handhaben und für den Nutzer vor allem kostengünstiger (bzw. in der nicht gedruckten Fassung sogar kostenlos) ist.

Für die Oldenburger Vermieterinnen und Vermieter haben wir die Erstellung dieses Mietspiegels begleitet und an den Sitzungen des Arbeitskreises teilgenommen. Vorschläge für Verbesserungen bei der Datenerhebung sowie der Interpretation haben wir eingebracht. Dem erarbeiteten Entwurf haben wir – ebenso wie der Mieterbund, der noch in den Arbeitskreissitzungen mit Abwesenheit glänzte – zugestimmt. Teilnehmer des Arbeitskreises waren ferner der Verband Wohneigentum, die GSG, das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) sowie das Stadtplanungsamt und die Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Oldenburg.

Der Rat der Stadt hat dem Mietspiegel übrigens nicht zugestimmt. Ein entsprechender Beschlussvorschlag wurde anders als geplant in der Ratssitzung am 9. Oktober 2023 nicht zur Abstimmung gebracht. Zur Begründung – so war seitens der Stadt zu erfahren – wurde ausgeführt, dass die Zustimmung ein falsches Signal setze, da aus politischer eine Einflussnahme nicht möglich sei.

Ob der Mietspiegel der Stadt Oldenburg auch für angrenzende Gemeinden Bedeutung haben kann, hängt von der Vergleichbarkeit aller wesentlichen Umstände ab und wird sich noch zeigen müssen.

Warum kommt der Oldenburger Mietspiegel erst jetzt?

Bislang war ein Mietspiegel nicht verpflichtend. Dies hat sich erst mit dem Mietspiegelreformgesetz geändert. Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern müssen nun entweder einen einfachen oder ab 1. Januar 2024 einen qualifizierten Mietspiegel haben. Die Stadt Oldenburg hat sich für einen qualifizierten Mietspiegel entschieden, ohne die Interessenvertreter der Vermieter oder Mieter zu befragen. Im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel ist beim qualifizierten Mietspiegel die Anerkennung durch die Gemeinde oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter erforderlich.

Mit der Erstellung wurde seitens der Stadt die ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (ALP) aus Hamburg beauftragt. Das Büro hat bereits Mietspiegel unter anderem für Hannover, Mannheim, Ulm, Bamberg und Garbsen erstellt.

Auf welcher Grundlage wurden die Vergleichsmieten ermittelt?

Im Unterschied zum einfachen Mietspiegel wird der qualifizierte Mietspiegel nach wissenschaftlichen Verfahren und Standards erstellt. Diese sind in einer bundesweit erlassenen Mietspiegelverordnung klar definiert. Vor Gericht hat ein qualifizierter Mietspiegel daher eine höhere Beweiskraft als ein einfacher.

Der Zentralverband von Haus & Grund hatte im Vorfeld der Mietspiegelreform kritisiert, dass es absurd sei, wenn die Politik der Wissenschaft mit der Verordnung detailliert vorschreiben wolle, was Wissenschaft sei. Kritik übte unsere Eigentümerschutz-Gemeinschaft im Vorfeld auch an anderer Stelle: Seit dem 1. Januar 2020 gilt für das bundesweite Mietspiegelrecht, dass bei der Erstellung der Mietspiegel nur Mietverträge berücksichtigt werden, die in den vorangegangenen 6 Jahren abgeschlossen wurden.

Zuvor waren es 4 Jahre, was Neuvermietungen (mit naturgemäß höheren Mieten) stärker berücksichtigte. Haus & Grund hatte sich daher gegen die Änderung ausgesprochen, weil die Ausweitung des Betrachtungszeitraums zu einer zunehmenden Entkopplung der ortsüblichen Vergleichsmiete vom Markt führe. Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums trage zum Konservieren bisheriger Mietpreise bei und führe in einem weiteren Schritt zur gesetzlich festgeschriebenen Miethöhe. Politisch gewollt war in Berlin aber, dass der Anstieg bei bestehenden und künftigen Mieten gedämpft werde, so dass deshalb der Betrachtungszeitraum trotz aller Kritik verlängert wurde.

Ein Mietspiegel kann nur dann korrekt berechnet werden, wenn hierzu die erforderlichen Daten in entsprechender Qualität zur Verfügung stehen. Ohne ordentliche Daten kein ordentlicher Mietspiegel! Unter Berücksichtigung der Einwohnermelde- und Grundsteuerdaten wurden Daten, die für die Mietzinsbildung in Oldenburg entscheidend sind, bei Mietern und Vermietern abgefragt. Der Fragebogen dazu wurde mit uns abgestimmt.

Etliche unsere Mitglieder dürften Post erhalten und nach Zensus und Grundsteuer nun auch Erfahrung mit der Beantwortung dieser Befragung haben. Obwohl es die bußgeldbewehrte Pflicht zur Mitwirkung gab, verweigerte ein Teil der Befragten die Teilnahme an der Umfrage. Insgesamt gab es über 4.300 Rückmeldungen. Befragt wurden 2.500 Mieter sowie 3.000 Vermieter mit kleineren Einheiten und Kleinstbeständen und 30 Vermieter mit größerem Bestand.

Der verwertbare Anteil am Rücklauf lag mit über 2.200 Datensätzen bei über 50 Prozent und damit deutlich über dem gesetzlich geforderten Mindestmaß. Selbst genutztes Eigentum war ebenso herauszufiltern wie öffentlich geförderter Wohnraum.

Dies alles wurde dokumentiert und uns präsentiert. Den Rücklauf und die beantworteten Fragebögen konnten wir im Einzelnen nicht einsehen und überprüfen. Die Auswertung der Datensätze erfolgt durch ALP mithilfe eines gängigen mathematischen Modells, mit dem die Miethöhe durch die Merkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage erklärt wird (so genannte Regressionsmethode). Die Berechnung des Modells erlaubt die Ermittlung von Zu- und Abschlägen bezogen auf die Basismiete.

Wo wird der Mietspiegel veröffentlicht und welche Daten enthält er?

Der Mietspiegel der Stadt mit den Straßennamen und Einteilungen findet sich unter www.oldenburg.de/mietspiegel.

Kernstück ist die Mietpreistabelle, in der für Wohnungen ähnlicher Beschaffenheit und Größe die ortsüblichen Mieten als Preise pro Quadratmeter Wohnfläche aufgelistet sind.

Zu- und Abschläge zur Miethöhe gibt es für einzelne Baujahresklassen, die Wohnlage und verschiedene Ausstattungsmerkmale wie Sanitärausstattungen und Modernisierungen.

Abgeboten wird zudem ein Online-Rechner unter www.mietspiegel-berechnen.de/oldenburg2023.

Welche Merkmale einer Wohnung sorgen für Zu- und Abschläge?

Es wurden nur Wohnwertmerkmale berücksichtigt, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausstellten und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

Ausstattungsmerkmale und Sanitärausstattungen:

Mit Zuschlägen zur Basismiete ist zu rechnen, wenn eine komplette Einbauküche (Herd, Backofen, Spüle, Schränke und Kühlschrank), hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Parkettboden, Holzdielen, Vinyl- bzw. Designböden) in mindestens der Hälfte der Räume, ein Aufzug in Wohngebäuden mit bis zu 5 Geschossen bzw. eine Garage/Stellplatz ohne separate Mietzahlung vorhanden ist.

Sind Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt, gibt es einen Abschlag.

Bei den Sanitärausstattungen soll es Zuschläge für bodengleiche/ebenerdige Duschen (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle), Handtuchheizkörper, Fußbodenheizung/-erwärmung/Deckenheizung geben.

Modernisierungen:

Für Modernisierungen gibt es einen weiteren Zuschlag, sofern die Maßnahme ab 2010 durchgeführt wurde und die Sanitäreinrichtung oder Elektroinstallation betroffen ist.

Der energetische Standard der Häuser wird vorrangig am Baualter festgemacht. Daten von Energieausweisen wurden zwar abgefragt, aber der Rücklauf soll eine Auswertung nicht erlaubt haben, da insoweit valide Daten fehlten. Auf unsere Nachfrage verwies ALP darauf, dass Mieter den Energieausweis häufig nicht kennen und sich Energiebedarfsausweise und Energieverbrauchsausweise nicht sinnvoll vergleichen ließen.

Wir hatten Bedenken geäußert, weil eine einfache Badsanierung unter Umständen mehr Punkte bringen kann als eine Kernsanierung, die politisch gewollt ist, und dies dazu führt, dass ein Altbau energetisch besser dasteht als ein Haus aus den 1990er Jahren.

Die nachträgliche Veränderung der Beschaffenheitsmerkmale einer älteren Wohnung bzw. eines älteren Gebäudes durch Modernisierungsmaßnahmen, mittels derer eine Wohnung ganz oder in Teilen mit einer Neubauwohnung vergleichbar geworden ist, könnte durch eine Zuordnung der Wohnung in eine jüngere Baualtersklasse „honoriert“ werden.

Einzelne Modernisierungsmaßnahmen werden dafür im Allgemeinen nicht ausreichen. Die Wohnung müsste vielmehr durch die Modernisierung weitgehend den baulichen Standard einer Neubauwohnung erhalten haben. Eine umfassende Kernsanierung inklusive neuem Zuschnitt der Wohnungen zu Neubaukosten soll zumindest für das Landgericht Potsdam (Urteil vom 25. September 2015, Aktenzeichen 13 S 26/14) die höhere Einstufung in eine Baualtersklasse zum Zeitpunkt der Modernisierung erlauben.

Das Landgericht München (Urteil vom 18. April 2012, Aktenzeichen 14 S 16973/11) sieht dies kritischer. Es handele sich beim Mietspiegel um statistisch erhobene Daten mit indikativer Wirkung für die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Verbesserungen und

Veränderungen seien allenfalls im Rahmen der Mietspiegelberechnung bei der Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung zu berücksichtigen.

Diese Urteile zeigen, dass auch ein qualifizierter Mietspiegel Rechtsstreitigkeiten und Klagen nicht gänzlich verhindern kann.

Wohnlage:

Bei der Wohnlage werden 7 Einordnungen vorgenommen (A-G). Bei der Referenzklasse (C) mit einem Anteil von 60,4 Prozent gibt es weder einen Zu- noch Abschlag. Ein Wohnlagenverzeichnis (von Aalweg bis Züricher Straße – beides Wohnlage C) hilft bei der Einordnung.

Bei der Wohnlage wurde Faktoren wie Grünflächen, Gewässer, Innenstadtnähe, Lärm, Anbindung an den ÖPNV im Kleinen (Mikrolage) und Siedlungsgebiete, Stadtbezirke und Bodenrichtwerte im Größeren (Makrolage) berücksichtigt. Die Auswertung durch ALP ergab dabei keinen signifikanten Einfluss der Mikrolage. Ausgehend von den Stadtbezirken und Unterbezirken wurden Wohnlagen gebildet, die in sich möglichst homogen sind.

Auch hier wird es wie bei den Baujahresklassen den „Schmerz der Grenze“ geben, wenn sich Zu- oder Abschläge von einem Baujahr auf das andere oder von einer Hausnummer auf die andere ergeben.

Wieso wird eine Mietpreisspanne angegeben?

Da das Regressionsmodell nicht die gesamte Streuung der Mieten erklärt, wurde eine Spanne berechnet, die zwei Drittel der verbliebenen Streuung umfasst. Die Untergrenze der Mietpreisspanne liegt bei -15 Prozent, die Obergrenze bei +14 Prozent; die Größe der Spanne ist mit Spannen anderer Mietspiegel vergleichbar. Bei vorliegenden Besonderheiten (z.B. außergewöhnliche gute Ausstattung etc.) kann die über die Basismiettable und die vorzunehmenden Zu- und Abschläge berechnete Miete daher bis zu diesen Grenzen erhöht oder verringert werden.

Beispielrechnung		
Merkmal	Berechnung	Wert
Wohnfläche: 75 qm		7,55 €/m ²
Baujahr: 1968, Wohnlage C		- 10 %
Einbauküche		+ 5 %
Aufzug (in Wohngebäude mit weniger als 5 Geschossen)		+ 6 %
Handtuchheizkörper		+ 2 %
Summe der Zu- und Abschläge		+ 3 %
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²	1,03 x 7,55 €/m²	1,03 x 7,55 €/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	7,78 €/m² x 75 m²	583,50 €
Untergrenze Spanne (-15 %)	0,85 x 583,50 €	495,98 €
Obergrenze Spanne (+14 %)	1,14 x 583,50 €	665,19 €
Ortsübliche Vergleichsmiete		495,98 € - 665,19 €

Fazit und Ausblick

Mietspiegel wurden bereits und insbesondere vor der Mietspiegelreform mit Erfolg gerichtlich angefochten, weil sie nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden waren. Den Erstellern fehlten mitunter die ausreichenden wissenschaftlichen, insbesondere statistischen, Kenntnisse. Die Stadt Oldenburg war hier gut beraten, die Erstellung an (externe) Fachleute zu vergeben.

Die fehlende Anerkennung durch den Rat ändert nichts daran, dass ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt. Nach § 558d Abs. 1 BGB liegt ein solcher vor, wenn der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

Auch wenn die Auswahl der Daten anhand des Rücklaufs von uns nicht überprüft werden konnte und Statistiken mitunter nur Ausschnitte der Wirklichkeit zeigen, haben wir – soweit wir dies überhaupt fachlich beurteilen konnten – keine Zweifel daran, dass wissenschaftliche Standards hier eingehalten wurden. Wünschenswert wäre ein stärkerer Rücklauf hinsichtlich der Fragen zur energetischen Ausstattung der Immobilien gewesen, um dies im Mietspiegel besser und losgelöst vom Baualter der jeweiligen Immobilie darzustellen. Präsentation und Dokumentation lassen den Schluss zu, dass „handwerklich sauber gearbeitet“ wurde. Wir sehen jedenfalls nicht, dass der Mietspiegel als politisches Steuerungsinstrument für günstige Mieten missbraucht wurde.

Allerdings gibt das aus dem Antwortverhalten und der Datenlage resultierende energiepolitisch fragwürdige Ergebnis zu denken, dass es sich mit Blick auf den Mietspiegel für Vermieter eher lohnen kann, eine bodentiefe Dusche oder einen Handtuchheizkörper einzubauen, als das Objekt auf einen besseren energetischen Standard zu heben – Mieterhöhungen wegen einer Modernisierung nach § 559 BGB einmal außen vorgelassen. Soweit der energetische Zustand eines Hauses künftig eine noch größere Rolle spielen dürfte, sollte auch eine diesbezügliche Differenzierung stärker vorgenommen und bei der Datenermittlung nachdrücklicher berücksichtigt werden, soweit dies möglich ist.

Eine Vermieterin oder ein Vermieter, die oder der eine Zustimmung zu einer Miete anstrebt, deren Höhe über dem Mietspiegelniveau liegen soll, wird begründet darzulegen haben, dass kein qualifizierter Mietspiegel vorliegt. Sie oder er wird auszuführen haben, warum die Vermutungsregelung des § 558 d Abs. 3 BGB nicht greift.

Wir hatten uns mit anderen Haus- und Grundeigentümernvereinen, die bereits Erfahrung mit einem Mietspiegel sammeln konnten, ausgetauscht. Es zeigt sich, dass ein Mietspiegel dazu beiträgt, den Frieden zwischen Vermietern und Mietern zu sichern. In den nächsten Monaten wird mit einer vermehrten Anfrage unserer Mitglieder zu rechnen sein. Wir werden Ihrem Anliegen möglichst zeitnah gerecht zu werden versuchen und unsere Mitglieder nach besten Kräften bei der Frage nach einer möglichen Mieterhöhung unterstützen. Nach Grundsteuer, Gasumstellung, Abrechnungsärger mit den Versorgern, der Verunsicherung um den Austausch der Gasheizung die nächste Großbaustelle...

Ist übrigens in einem Mietvertrag eine Indexmiete vereinbart, ist allein die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für die Miethöhe ausschlaggebend. Der Mietspiegel bleibt

in diesem Fall unberücksichtigt. Auch dies sollten Vermieterinnen und Vermieter bei der Neuvermietung im Hinterkopf behalten.

Es wurden laut Berichterstattung in der Nordwest-Zeitung (vom 6. Oktober 2023) Bedenken geäußert, dass mit einem Anstieg der Mieten infolge des Mietspiegels zu rechnen sei. Wir gehen davon aus, dass der Mietspiegel die Entwicklung gerade der letzten Monate mit den Auswirkungen des Ukraine-Krieges, der Unsicherheiten um das Gebäudeenergiesetz und erheblichen Zins- und allgemeinen Steigerungen der Lebenshaltungskosten nicht abbildet.

Nach dem Mietspiegel ist vor dem Mietspiegel: Der qualifizierte Mietspiegel ist spätestens im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen. Das Gesetz lässt zwei Arten der Anpassung zu: die Anpassung mittels des zuvor erwähnten, vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, sowie die Fortschreibung mittels einer Stichprobe. Welchem Verfahren der Vorzug zu geben ist, hängt von der jeweiligen Wohnungsmarktentwicklung ab. Wir werden unsere Erfahrungen mit dem (neuen) Mietspiegel – auch dank Ihrer Rückmeldungen – einfließen lassen.

Dr. Tim Torsten Schwithal,
Geschäftsführer Haus & Grund Oldenburg