

Fachbereich Zentrale Dienste, Digitales, Bürgerservice und Soziales  
0245/VIII

**Gremium:** Ausschuss soziale Stadt öffentlich  
**Sitzung am:** 02.03.2021

### **Mietspiegel; Aktueller Sachstand und Entwicklung**

#### **Sachverhalt:**

Der letzte (einfache) Mietspiegel ist datiert auf das Jahr 2008. Eine Anpassung wurde zuletzt aufgrund der seit langem angekündigten Mietrechtsnovellierung zurückgestellt. Mit einem Inkrafttreten der vor Kurzem vorgelegten Reform des Mietspiegelrechts ist erst im Jahr 2021 zu rechnen.

Der Mietspiegel stellt ein verlässliches Instrument zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Er dient der Marktpreisbeobachtung, ist Maßstab in der Wertermittlung sowie Kommunikationsgrundlage für Mieter und Vermieter. Zudem trägt er als Basis zur Schlichtung zwischen Mietern, Hausbesitzern und Gerichten bei.

Weiterhin stellt der Mietspiegel die zentrale Referenz für Neuvermietungen seit Einführung der Mietpreisbremse dar. Demnach darf die Miete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Darüber hinaus ist die Erhöhung von Bestandsmieten auf maximal fünfzehn Prozent in diesen Gebieten begrenzt, sog. abgesenkte Kappungsgrenze.

Mit Inkrafttreten der Mieterschutzverordnung am 1.7.2020 wurde Siegburg zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Daher gelten auch in Siegburg die Mietpreisbremse und die abgesenkte Kappungsgrenze. Ohne Mietspiegel lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete allerdings nur mit erheblichem Aufwand ermitteln. Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze sind damit de facto unwirksam.

Aufgrund dieser Funktionen und der ungebrochenen Nachfrage der Marktakteure ist ein aktueller Mietspiegel für Siegburg als Orientierungshilfe dringend erforderlich.

Ein wirksames und verlässliches Instrument für eine realitätsgetreue Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der qualifizierte Mietspiegel. Dieser unterscheidet sich im Wesentlichen vom einfachen Mietspiegel in der Art der Erstellung und Qualität der Daten. Der qualifizierte Mietspiegel muss nach wissenschaftlich anerkannten Methoden und damit auch nachvollziehbar berechnet worden sein. Er muss auf der Grundlage einer eigenständigen Datenerhebung erstellt werden und unterliegt einer besonderen Anerkennung seitens der Stadt oder der Interessenvertreter der Mieter und Vermieter.

Damit löst der qualifizierte Mietspiegel zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren muss der Vermieter Angaben zu der bestimmten Wohnung auch dann mitteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte
- im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsüblichen Vergleichsmieten wiedergeben.

Vor diesem Hintergrund stellt der qualifizierte Mietspiegel als neutrale Marktübersicht die beste Methode zur rechtssicheren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Der Mietspiegel muss nach zwei Jahren angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.

Aufgrund der hohen Anforderungen durch die eigenständige Datenerhebung, der Auswertung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen sowie der erforderlichen Dokumentation plant die Verwaltung die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels mittels eines externen Anbieters. Dabei sollen die Datenerhebung, die Datenauswertung anhand der Regressionsanalyse sowie die Dokumentation in einem öffentlichen Verfahren an einen Mietspiegelersteller vergeben werden. Das Ausschreibungsergebnis soll dem Ausschuss in der nächsten Sitzung vorgelegt werden.

Die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter werden während des gesamten Prozesses regelmäßig informiert und eingebunden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Im Haushalt 2021 ist ein Gesamtbetrag von 100.000 € für die Erstellung des Mietspiegels vorgesehen.

### **Leit- und strategische Ziele:**

Leitziel B: Die familienfreundliche und soziale Stadt  
Strategisches Ziel 8: Siegburg gewährleistet gesicherte und soziale Lebensbedingungen für alle  
Zielauswirkungen: Mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels wird eine realitätsgetreue Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf hohem Standard und mit großer Akzeptanz geschaffen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss Soziale Stadt beauftragt die Verwaltung mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels mittels Regressionsanalyse unter Einbindung eines externen Mietspiegelerstellers.

Siegburg, 12.2.2021