

Mietspiegel

Mietspiegel sind Übersichten über die ortsüblichen Vergleichsmieten nicht preisgebundener Wohnungen in vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Lage und Beschaffenheit

Mietspiegelarten

Einfacher Mietspiegel

- statistisch aufbereitete Sammlung von Vergleichsmieten, in der Regel aufgrund von Schätzungen von Sachverständigen oder Experten vor Ort
- keine besondere Anforderung an Datenqualität
- keine Formvorschriften
- Soll-Anpassung nach 2 Jahren ohne Begrenzung

Qualifizierter Mietspiegel

- Eigenständige Datenerhebung
- Auswertung der Daten nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen
- Besondere Anerkennung seitens der Gemeinde oder der Interessenvertreter Mieter und Vermieter
- Muss-Anpassung nach 2 Jahren
- Neuerstellung nach 4 Jahren

Methoden der Auswertung

- eine Domäne der Statistiker

Tabellenmethode

- Zusammenstellung der Daten in Rasterfeldern nach den einzelnen Wohnwertmerkmalen
- Keine Beziehungen zwischen den Rasterfeldern, daher sind Mietsprünge typisch
- Für die Aussagekraft werden viele Tabellenfelder benötigt
- Erforderliche Datenmenge ist hoch
- Rein beschreibende Statistik mit deutlich eingeschränkter Aussagekraft

Regressionsmethode

- Zusammenstellung der Daten in Rasterfeldern mit Verknüpfung
- Es kommt zu keinen Leerfeldern und keinen Mietsprüngen
- Vielzahl von untersuchten, teilweise kombinierten Merkmale
- Umfassende Verarbeitung der verfügbaren Informationen
- Einfaches, nachvollziehbares Modell mit einer Basismiete, zu der Zu- und Abschläge zu summieren sind

Mietspiegelverbreitung

In Deutschland

- 263 einfache Mietspiegel
- 747 qualifizierte Mietspiegel

Im Rhein-Sieg-Kreis

- 1 einfacher Mietspiegel aus 2014 (Sankt Augustin)
- 1 qualifizierter Mietspiegel kurz vor Veröffentlichung (Troisdorf)

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung,
Informationen Nr. 3 / 2020

Das gilt seit dem 1. Juli 2020

Neue Mieterschutzverordnung NRW

- Sie bündelt den Mieterschutz, u.a. Mietpreisbremse, abgesenkte Kappungsgrenze
- Sie legt die Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt fest

Demnach gilt die MieterSchVO für insgesamt 18 Städte in NRW, davon 7 im Rhein-Sieg-Kreis:

Alfter, Bad Honnef, Bornheim, Hennef, Niederkassel, Wachtberg und Siegburg

Mieterschutz durch MieterSchVO

Mietpreisbremse

- Gilt bei Wiedervermietung
- Max. 10 Prozent Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Ausnahme:
Neubau und „umfassende“
Modernisierung vor
Neuvermietung

abgesenkte Kappungsgrenze

- Gilt bei Bestandsmieten
- Max. 15 Prozent Anhebung innerhalb von drei Jahren bis zum Erreichen der ortsüblichen Vergleichsmiete (gesetzlicher Regelfall von 20 Prozent)

Blick auf die Mietspiegelreform

- Kabinettsbeschluss über Gesetzentwurf am 16.12.2020
- Derzeit Gesetzgebungsverfahren Bundestag und Bundesrat
- Inkrafttreten voraussichtlich Anfang 2021

Inhalt der Reform

- **Mietspiegelgesetz**
u.a. mit Einführung Auskunftspflicht Mieter/Vermieter, erleichterte Nutzung von Grundsteuer-, Melde- und Zensusdaten, Pflicht zur Veröffentlichung
- **Mietspiegelverordnung**
u.a. Vorgaben zu Erstellung, Inhalt, Veröffentlichung, Dokumentation und Anpassung, Festlegung Mindeststandards

Ziele der Reform

- Gewährleistung einer repräsentativen und differenzierten Qualität
- Rechtssichere und zuverlässige Abbildung der Vergleichsmiete
- Standardisierte Gestaltung
- Bessere Rahmenbedingungen für die Erstellung
- Stärkung der Bedeutung
- Geringere Kosten durch Anpassung der Neuerstellung und Verlängerung