

Amt für Senioren, Wohnen und Soziales  
1671/VIII

**Gremium:** Ausschuss soziale Stadt  
**Sitzung am:** 26.09.2022

öffentlich

**Erstellung eines "Qualifizierten Mietspiegels";  
Sachstand**

**Sachverhalt:**

Es wird auf die Vorlagen 0245/VIII (Ausschuss soziale Stadt) und 1599/VIII (Rat der Stadt Siegburg) verweisen.

Die Kreisstadt Siegburg erstellt in Zusammenarbeit mit einer Arbeitsgruppe aus Vertretern der Interessensverbände (Mieter und Vermieter), des Gutachterausschusses des Rhein-Sieg-Kreises und Fachdienststellen der Stadtverwaltung einen qualifizierten Mietspiegel. Der qualifizierte Mietspiegel ist nach wissenschaftlich anerkannten Methoden zu erstellen: Er muss auf der Grundlage einer eigenständigen Datenerhebung (mit Hilfe eines Fragebogens) erstellt werden und unterliegt damit einer besonderen Anerkennung seitens der Stadt und der Interessenvertretungen für Mietende und Vermietende.

Die Mietspiegelerstellung wird wissenschaftlich durch das EMA-Institut aus Sinzing umgesetzt. Gemeinsam mit dem Institut wurden im Arbeitskreis Empfängerkreis, Umfang und Inhalt des Fragebogens sowie der zeitliche Ablauf der Erstellung abgestimmt. Die Datenerhebung startete im Mai 2022. Ende Juni 2022 konnte die Befragung erfolgreich abgeschlossen werden, da mit rd. 2.300 Rückläufern die statistischen Voraussetzungen für eine statistisch saubere Auswertung erfüllt wurden.

Im aktuell anstehenden Schritt ist die Untersuchung der Wohnlage erforderlich, um auch dieses Kriterium objektiv einfließen zu lassen. Die grundsätzlichen Kriterien zur Wohnlage werden entlang der Bodenrichtwerte und georeferenzierte Datenmaterialien entwickelt. Aufgrund der im Frühjahr 2022 veröffentlichten Änderungen der Bodenrichtwerte wurde von Seiten der Projektleitung der Austausch mit dem Planungsdezernat aufgenommen, um die Zuordnungen aus früheren Mietspiegeln gemeinsam zu bewerten. In diesem Zusammenhang brachte das Planungsdezernat weitere qualitative Maßstäbe zur Verfeinerung der Wohnlagenkategorisierung aus der Zensusthematik mit ein, die für eine verwaltungsinterne Auswertung zu komplex gewesen wären.

Um eine allgemeine Anerkennung der Wohnlagenkategorisierung zu finden und zudem die wissenschaftliche Überprüfbarkeit des Gesamtprozesses zu gewährleisten, wurde entschieden, die Erstellung der Wohnlage durch ein externes Institut durchführen zu lassen. Diese Entscheidung auf erhöhte Qualität wirkte sich verzögernd auf die Zeitplanung aus, andererseits wird der qualifizierte Mietspiegel bereits zum jetzigen Zeitpunkt der Mietspiegelreform entsprechen, die mit der Mietspiegelverordnung ab 1.7.2022 in Kraft getreten ist: Eine rein subjektive Datenabfrage des Erstellers ist zukünftig nicht mehr für die Ermittlung der Wohnlage zulässig. Die Wohnlage muss für Mietspiegel nunmehr explizit betrachtet und bewertet werden, auch wenn für den Siegburger Mietspiegel noch eine Übergangsfrist nach bisherigem Recht gilt.

Somit ist das nunmehr ausgewählte Prozedere auch für zukünftige Erstellungen von qualifizierten Mietspiegeln rechtssicher.

Ein erster Entwurf des qualifizierten Mietspiegels wird dem Arbeitskreis voraussichtlich Mitte/Ende Oktober 2022 vorgelegt werden können. Sobald die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter den Mietspiegel gemeinsam anerkannt haben, wird dieser dem Ausschuss vorgestellt. Im Projektplan ist vorgesehen, dass der Mietspiegel zum 1.1.2023 verbindlich in Kraft treten kann.

Damit passt sich die geplante Zeitschiene wie folgt an:

2022																						
Juli					August					September				Oktober				November				
26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
Auswertungsphase I					Wohnlagenüberarbeitung					Auswertungsphase II				Freigabe Arbeitsgruppe				Präsentation				

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Haushaltsmittel stehen aus Rückstellungen aus dem Vorjahreshaushalt zur Verfügung.

### 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.

### Zur Sitzung des Ausschusses soziale Stadt am 26.9.2022

Siegburg, 09.09.2022