

Vorbemerkungen:

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, Mietpreisgefüge im Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

Es wird unterschieden zwischen einfachem und qualifiziertem Mietspiegel. Ein einfacher Mietspiegel ist eine „Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten“ (§ 558c Abs. 1 BGB). Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist“ (§ 558d Abs. 1 BGB).

Erläuterungen:

Im Rhein-Sieg-Kreis verfügt zurzeit nur die Stadt Troisdorf über einen qualifizierten Mietspiegel. Darüber hinaus gibt es eine Reihe von Online-Plattformen, die „Mietspiegel“-Angaben für Kommunen – auch für alle Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises – ausweisen (z.B. www.wohnungsboerse.net). Diese basieren i.d.R. auf einer Auswertung der in Immobilienportalen gelisteten Mietwohnungen, sind nicht belastbar und können daher lediglich als Orientierungshilfe dienen.

Zum 01.07.2022 tritt das neue „Gesetz zur Reform des Mietspiegelgesetzes (Mietspiegelreformgesetz MsRG)“ in Kraft. Ziel ist es, dass Mietspiegel über mehr Standards rechtssicherer und zuverlässiger werden sollen. In Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern wird die Erstellung eines Mietspiegels verpflichtend. Im Rhein-Sieg-Kreis trifft das auf die Städte Troisdorf und Sankt Augustin zu. Die Frist zur Erstellung endet zum 01.01.2023 bei einem einfachen Mietspiegel und zum 01.01.2024 bei einem qualifizierten Mietspiegel. Mietspiegel müssen auch weiterhin nach zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst, qualifizierte Mietspiegel nach vier Jahren neu aufgestellt werden.

Ungeklärt ist bisher noch die Zuständigkeit. Nach dem Mietspiegelreformgesetz ist die Zuständigkeit „Gemeinde“ durch „die nach Landesrecht zuständige Behörde“ ersetzt worden. Nähere Ausführungen, wer die nach Landesrecht zuständige Behörde sein wird, gibt es noch nicht.

Für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels fallen folgende Kostenfaktoren an:

- Kosten für die Datenbeschaffung: Qualifizierte Mietspiegel müssen auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe durch direkte Befragungen von Vermietern und Mietern erstellt werden. Diese Kosten der sog. Primärdatenerhebung haben – weil auch die Mieterbefragung überwiegend in Form persönlicher Interviews erfolgen muss – den mit Abstand größten Anteil an den Gesamterstellungskosten eines qualifizierten Mietspiegels,
- Kosten für die Bereinigung, Plausibilisierung und Auswertung der Daten (Tabellenanalysen, Regressionsanalysen) und textlichen Erläuterungen,
- Kosten für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

Die Anforderungen an die „Wissenschaftlichkeit“ eines qualifizierten Mietspiegels machen die Einbeziehung eines externen Gutachters erforderlich.

Eine seriöse Einschätzung, wie hoch die Kosten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für den Rhein-Sieg-Kreis liegen würden, ist vorab nicht möglich. Ein besonderes Problem stellt hierbei die Flächengröße und die sehr heterogene Struktur des Kreises dar. Die vom empirica-Institut im Jahre 2016 für den Rhein-Sieg-Kreis durchgeführte „Regionale Wohnraumbedarfsanalyse“ hat festgestellt, dass es einen einheitlichen Wohnungsmarkt für das Kreisgebiet nicht gibt. „In der Region Bonn/Rhein-Sieg-Kreis erkennt man ein deutliches Preis- und Mietgebirge, das vom Gipfel Bonn ausgehend in alle Richtungen abfällt. Mit zunehmender Entfernung von Bonn sinken Preise und Mieten. Am niedrigsten sind die am weit entfernten östlichen Rand des Kreisgebiets“ (empirica ag: Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis, Bonn, November 2016).

Vor dem Hintergrund dieser großen Heterogenität stellt sich die Frage, ob überhaupt und mit welchem Aufwand ein qualifizierter Mietspiegel für den ganzen Rhein-Sieg-Kreis erstellt werden kann, der den Anforderungen an die notwendige Wissenschaftlichkeit Genüge leistet.

Sozialhilferechtlich ist ein qualifizierter Mietspiegel für den Rhein-Sieg-Kreis nicht erforderlich. Der Rhein-Sieg-Kreis übernimmt die Kosten der Unterkunft seit Jahren auf Grund eines sog. schlüssigen Konzepts, das mit der Firma empirica entwickelt und regelmäßig aktualisiert wird. Dieser Weg ist gerichtlich mehrfach bestätigt, so dass es unter diesem Aspekt keines qualifizierten Mietspiegels bedarf.

Über das Beratungsergebnis in der Sitzung des Kreisausschusses wird mündlich berichtet.

(Landrat)