

Vorlage, DS-Nr. 2023/0160

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Rat	14.02.2023			

Betreff: Fortschreibung Mietspiegel 2023

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Troisdorf erkennt die Fortschreibung des Troisdorfer Mietspiegels 2021 aufgrund der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten „Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ auf das Jahr 2023 mit Wirkung ab dem 01.03.2023 als qualifizierte Fortschreibung im Sinne von § 558d BGB an.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: nein

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: entfällt

Sachdarstellung:

Der aktuelle Troisdorfer Mietspiegel 2021 war zum 17.03.2021 in Kraft getreten.

Bezüglich der in der Vergangenheit presseöffentlich diskutierten Rechtsprechung in einem Miethöhenstreitverfahren wird auf die Mitteilungsvorlage DS-Nr. 2023/0091 im Ausschuss für Soziales, Senior*innen und Inklusion am 01.02.2023 verwiesen. Bereits dort wurde klargestellt, dass weder im Verfahren am Amtsgericht Siegburg noch am Landgericht Bonn die Prüfung des qualifizierten Mietspiegels 2021 Teil der Verhandlungen war, zumal es um ein Mieterhöhungsverlangen ging, dass den Beklagten am 30.12.2020 zugegangen war, also zu einem Zeitpunkt als der Troisdorfer Mietspiegel 2021 noch gar nicht in Kraft getreten war und somit gar nicht die Vermutungswirkung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558 d Absatz 3 BGB entfalten konnte.

Wohl aus diesem Grunde hatten sich weder das Amtsgericht erstinstanzlich noch das Landgericht im Berufungsverfahren auch nur ansatzweise inhaltlich und methodisch mit dem Mietspiegel auseinandergesetzt und es findet sich deshalb auch methodisch und inhaltlich keine substantielle Kritik in den Urteilen wieder.

Der Troisdorfer Mietspiegel 2021 ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden und wurde und wird auch weiterhin von allen beteiligten Mietspiegelparteien als qualifiziert bewertet. Eine Einschränkung der Anwendbar- und/oder Wirksamkeit des Mietspiegels wird von keiner der beteiligten Mietspiegelparteien gesehen.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach den gesetzlichen Grundlagen (§ 558d Abs. 2 BGB) nach zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden.

Gemeinsam mit den Interessenvertretern der Vermieter*innen (Haus und Grund) und Mieter*innen (Deutscher Mieterbund) hat sich die Verwaltung für die Anpassung mittels Indexfortschreibung entschieden und die Fa. Analyse & Konzepte immo.consult GmbH mit der Erstellung der Anpassung beauftragt. Der entsprechende Anpassungsbericht ist als Anlage 1 beigefügt.

Aus der Veränderung des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland für die Zeitpunkte Oktober 2020 (Erhebungsstichtag für den bisherigen Mietspiegel) und Oktober 2022 (Ablauf Zwei-Jahres-Zeitraum) ergibt sich eine Preisveränderung von **15,39 %**, die auf die jeweiligen Basismieten des Mietspiegels übertragen wird.

Die Veränderungen der jeweiligen Basismieten sind der nachstehenden Gegenüberstellung zu entnehmen:

bisherige monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m² nach Wohnfläche 2021

Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²
25	8,81
26	8,66
27	8,52
28	8,40
29	8,28
30	8,17
31-32	8,03
33-34	7,85
35-36	7,70
37-38	7,58

Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²
39-40	7,46
41-42	7,36
43-44	7,28
45-46	7,20
47-48	7,13
49-50	7,07
51-53	7,01
54-56	6,95
57-59	6,89
60-62	6,85

Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²
63-66	6,81
67-70	6,78
71-80	6,75
81-90	6,75
91-100	6,78
101-110	6,84
111-120	6,91
121-130	7,01
131-140	7,11
141-150	7,22

neue monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m² nach Wohnfläche 2023

Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²
25	10,17	39-40	8,61	63-66	7,86
26	9,99	41-42	8,49	67-70	7,82
27	9,83	43-44	8,40	71-80	7,79
28	9,69	45-46	8,31	81-90	7,79
29	9,55	47-48	8,23	91-100	7,82
30	9,43	49-50	8,16	101-110	7,89
31-32	9,27	51-53	8,09	111-120	7,97
33-34	9,06	54-56	8,02	121-130	8,09
35-36	8,89	57-59	7,95	131-140	8,20
37-38	8,75	60-62	7,90	141-150	8,33

Die Interessenvertreter der Vermieter*innen (Haus und Grund) und Mieter*innen (Deutscher Mieterbund) haben zwischenzeitlich den nunmehr angepassten Mietspiegel weiterhin als qualifiziert anerkannt.

Der Mietspiegel wird weiterhin für die Öffentlichkeit als Download über die städtische Homepage zur Verfügung gestellt werden. Druckfassungen sind auf Anfragen und gegen Kostenersatz ebenfalls möglich. Ebenso wird auf der Homepage der Online-Rechner verfügbar sein, über den komfortabel die Miete für ein bestimmtes Objekt berechnet werden kann.

Alexander Biber
Bürgermeister