

MIETSPIEGEL

F+B-Mietspiegel-API in der Mieterhöhung: § 558 BGB automatisch validieren, bevor das Schreiben rausgeht

Mieterhöhungs-Verlangen automatisch gegen den F+B-Mietspiegel prüfen – ortsübliche Vergleichsmiete, Kappungsgrenze und Validator-Workflow nach § 558 BGB.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

30. März 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Die Geschichte eines anwaltlichen Widerspruchs

- 02 Was § 558 BGB an die Mieterhöhung anlegt

- 03 Mietspiegel als bevorzugtes Begründungsmittel

- 04 Wie ImmoGenio den F+B-Mietspiegel integriert

- 05 Praxis-Workflow: vom Klick bis zum Briefentwurf

- 06 Compliance-Anker

- 07 Grenzen der ersten Version

- 08 Häufig gestellte Fragen

- 09 Verwandte Beiträge

- 10 Wo wir stehen

- 11 Kontakt

Die Geschichte eines anwaltlichen Widerspruchs

Ein Verwalter in Köln betreut für einen mittelständischen Eigentümer 42 Wohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern. Im Februar 2026 nimmt er sich eine Excel-Liste vor: 16 Wohnungen, in denen die Miete seit mehr als 15 Monaten unverändert ist und deutlich unter dem ortsüblichen Niveau liegt. Er greift auf eine im Internet kursierende Tabelle „Vergleichsmieten Köln 2025“ zurück, rechnet mit Bauschnitt-Mittelwerten und versendet 16 Erhöhungsverlangen mit identischer Vorlage. Die neue Miete liegt durchschnittlich 1,40 Euro pro Quadratmeter über der alten Miete.

Sechs Wochen später meldet sich der Mieter einer Altbauwohnung im Stadtteil Lindenthal mit anwaltlicher Hilfe. Die zitierte Tabelle entspricht nicht dem qualifizierten Kölner Mietspiegel nach § 558d BGB. Die im Schreiben angegebene Spalte trifft auf die Wohnung nicht zu – Baujahr 1928, mittlere Lage, einfache Ausstattung, 84 Quadratmeter – und der zitierte Korridor liegt rund 1,80 Euro über dem korrekten Mietspiegel-Wert. Der Anwalt fordert die schriftliche Rücknahme des Erhöhungsverlangens und die Erstattung außergerichtlicher Anwaltskosten nach § 286 BGB. In zwei weiteren Fällen folgen ähnliche Schreiben. Die Erhöhungsrunde wird zurückgezogen, fünf Monate Zeit sind verloren, die Anwaltskosten landen beim Eigentümer.

Die Ursache ist mechanisch, nicht inhaltlich: Wer Mietspiegel-Werte per Excel pflegt, riskiert bei jedem Versand, die falsche Spalte zu zitieren. Eine API-Anbindung an einen qualifizierten Mietspiegel-Datensatz reduziert genau dieses Risiko.

Was § 558 BGB an die Mieterhöhung anlegt

§ 558 BGB regelt die laufende Mieterhöhung im Bestandsmietverhältnis. Drei Schranken sind zentral und wirken bei jedem Erhöhungsverlangen gleichzeitig.

Wartefrist nach § 558 Abs. 1 BGB. Der Vermieter kann das Erhöhungsverlangen frühestens stellen, wenn die Miete bei Zugang des Verlangens seit 15 Monaten unverändert ist. Da die Wirksamkeit erst mit Beginn des dritten Monats nach Zugang eintritt (§ 558b Abs. 1 BGB), ergibt sich faktisch ein 12-Monats-Mindestabstand zwischen zwei wirksamen Erhöhungen.

Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB. Innerhalb von drei Jahren darf die Miete um maximal 20 Prozent steigen – gerechnet vom Stand drei Jahre vor Wirksamwerden der neuen Erhöhung. Die Bundesländer können in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Grenze auf 15 Prozent absenken (§ 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB i. V. m. der jeweiligen Lan-

desverordnung). Aktuell trifft das auf große Teile von Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main und viele weitere Ballungsräume zu – die jeweilige Landesverordnung definiert die genauen Gebiete.

Ortsübliche Vergleichsmiete als Höchstgrenze. Die neue Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten. Sie ist die Referenz, an die der Vermieter heranziehen darf, nicht überschreiten. Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB bleiben außerhalb dieses Korridors.

Zustimmungsbedürftigkeit. Die Erhöhung ist nicht einseitig durchsetzbar. Der Mieter muss zustimmen – der Mieter hat bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang Zeit zu antworten (§ 558b Abs. 1 BGB). Schweigt der Mieter oder lehnt er ab, kann der Vermieter innerhalb der folgenden drei Monate auf Zustimmung klagen (§ 558b Abs. 2 BGB).

Begründungspflicht. § 558a BGB nennt vier zulässige Begründungsmittel: qualifizierter oder einfacher Mietspiegel, Mietspiegel-Datenbank, drei Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten. Die Begründung muss aus sich heraus verständlich und nachprüfbar sein.

Der Standardfall in der Praxis ist die Begründung über den Mietspiegel – die kostengünstigste und gegenüber Mieter und Gericht am wenigsten angreifbare Variante. Damit verschiebt sich die Frage von „Welche Vergleichsmiete ist passend?“ zu „Aus welcher Datenquelle stammt der Mietspiegel-Wert, und wie aktuell ist er?“

Mietspiegel als bevorzugtes Begründungsmittel

§ 558c BGB regelt den einfachen Mietspiegel. Er wird von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter erstellt und veröffentlicht. Wissenschaftliche Standards sind nicht zwingend; ein einfacher Mietspiegel hat im Streit nur Indizwirkung und kann ohne weiteres durch Gutachten widerlegt werden.

§ 558d BGB regelt den qualifizierten Mietspiegel. Er wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern anerkannt. § 558d Abs. 3 BGB regelt eine Vermutung: Solange ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, wird vermutet, dass die dort ausgewiesenen Werte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Das verschiebt die Beweislast im Streitfall zum Mieter – er muss konkret begründen, warum sein Fall vom Mietspiegel abweicht. Ein qualifizierter Mietspiegel ist außerdem alle zwei Jahre an die Marktentwicklung anzupassen und alle vier Jahre neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2 BGB).

In der Praxis erstellt eine kleine Zahl spezialisierter Forschungsinstitute die qualifizierten Mietspiegel der deutschen Großstädte. Die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (Hamburg) ist seit vielen Jahren marktführender Anbieter. F+B-Mietspiegel sind als qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt und decken Hamburg, Berlin, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf, Hannover und eine Reihe mittlerer Städte ab. Andere qualifizierte Mietspiegel werden von analyse & konzepte, vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU, etwa für Frankfurt) oder von kommunalen Stellen erstellt.

Mietspiegel-Tabellen folgen einer typischen Struktur. Die relevanten Achsen sind in der Regel:

- **Gemeinde oder Stadtteil.** Innerhalb einer Großstadt unterscheiden Mietspiegel oft nach Lagekategorien (einfach, mittel, gut, sehr gut). Die Lage-Zuordnung ist im Mietspiegel-Anhang straßengenau dokumentiert.
- **Baualtersklasse.** Übliche Schnitte sind „bis 1918“, „1919 bis 1948“, „1949 bis 1968“, „1969 bis 1990“, „1991 bis 2000“, „2001 bis 2015“, „ab 2016“. Die genauen Klassen unterscheiden sich je Stadt.
- **Wohnflächenklasse.** Etwa „bis 45 m²“, „46 bis 60 m²“, „61 bis 90 m²“, „über 90 m²“.
- **Ausstattungsmerkmale.** Sammelwertverfahren mit Plus- und Minus-Merkmalen (Aufzug, Balkon, Bad-Ausstattung, Bodenbelag, Heizungsart, energetischer Zustand). Die Summe der Merkmale ordnet die Wohnung in ein Quartil ein.

Aus diesen Achsen ergibt sich ein Mietzins-Korridor mit unterem Wert (10-Prozent-Quantil), Mittelwert und oberem Wert (90-Prozent-Quantil). Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung liegt in diesem Korridor; die genaue Position hängt vom Ausstattung-Score ab.

Aus Sicht der Hausverwaltung ist die Mietspiegel-Recherche pro Wohnung eine zeitaufwendige Tätigkeit. Bei 200 Mietverhältnissen und einer durchschnittlichen Recherche-Zeit von 10 Minuten pro Wohnung läuft eine Erhöhungsrunde in der manuellen Pflege schnell auf 30 Stunden hinaus. Ein API-Zugriff auf den jeweils aktuellen F+B-Datensatz reduziert diesen Aufwand auf wenige Sekunden pro Wohnung.

Wie ImmoGenio den F+B-Mietspiegel integriert

ImmoGenio bindet die F+B-Mietspiegel-API über eine REST-Schnittstelle mit JSON-Antwort an. Die API liefert für eine konkrete Wohnung – definiert über Gemeinde, Baujahr, Wohnfläche und einen Vektor von Ausstattungsmerkmalen – den passenden Mietspiegel-Korridor mit unterem Wert, Mittelwert und oberem Wert in Euro pro Quadratmeter.

Die Architektur folgt einem dreischichtigen Modell:

Schicht 1: F+B-API als Daten-Quelle. Die API wird pro Mandant über ein API-Token authentifiziert. F+B aktualisiert die Datensätze rollierend; jeder Mietspiegel hat ein Erscheinungsjahr, gilt typisch für zwei Jahre nach § 558d Abs. 2 BGB und wird dann fortgeschrieben oder neu erstellt.

Schicht 2: Lokaler `mietspiegel_cache`. Eine Tabelle in der ImmoGenio-Datenbank speichert Mietspiegel-Antworten pro Schlüssel-Kombination (Gemeinde, Baujahr, Wohnfläche, Ausstattungs-Hash) mit einer TTL von typischerweise 24 Stunden. Wer am gleichen Tag mehrere Erhöhungen für dieselbe Wohnung simuliert oder am gleichen Tag eine Erhöhungsrunde für 40 Wohnungen mit ähnlichen Merkmalen vorbereitet, trifft den Cache und löst keinen weiteren API-Call aus. Pro Mandant fallen damit typischerweise ein bis zwei API-Calls pro Tag und Tabellenfeld an – F+B-Lizenzkosten werden über Volumen abgerechnet und bleiben damit kalkulierbar.

Schicht 3: Validator-Service. Der Service `mieterhoehung-validator.service.ts` orchestriert die Prüfung. Eingaben sind die in der Stammdaten-Verwaltung erfassten Wohnungsmerkmale; Ausgaben sind der Mietspiegel-Korridor, das Ampel-Ergebnis und konkrete Beanstandungen, wenn die geplante neue Miete den Korridor verlässt.

Der Validator prüft fünf Bedingungen pro Erhöhungsverlangen:

1. **Wartefrist nach § 558 Abs. 1 BGB.** Liegt die letzte Mietänderung mindestens 15 Monate zurück?
2. **Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB.** Wird die für den Standort hinterlegte Grenze (15 oder 20 Prozent) bezogen auf den Stand drei Jahre vor geplantem Wirksamwerden eingehalten?
3. **Mietspiegel-Korridor.** Liegt die neue Miete in Euro pro Quadratmeter im Korridor zwischen unterem und oberem F+B-Wert?
4. **Mietspiegel-Spalte.** Stimmen die für die Wohnung erfassten Merkmale (Baujahr, Lage, Größe, Ausstattung) mit der gewählten Mietspiegel-Spalte überein? Eine Wohnung mit Baujahr 1928 in einer Spalte „1991 bis 2000“ zu führen ist ein typischer manueller Fehler – der Validator erkennt die Inkonsistenz aus den Stammdaten.
5. **Adressat-Vollständigkeit.** Sind alle Mieter des Mietverhältnisses als Adressaten erfasst? Ein Erhöhungsverlangen, das nur einen von zwei Mietern adressiert, ist nach ständiger Rechtsprechung insgesamt unwirksam.

Die UI-Ausgabe folgt einer Ampel-Logik. Grün: neue Miete liegt im Mietspiegel-Korridor, Kappungsgrenze und Wartefrist eingehalten – Versand möglich. Gelb: neue Miete liegt im oberen Drittel des Korridors oder die Kappungsgrenze ist auf 99 Prozent ausgenutzt – Versand möglich, aber mit Risiko-Hinweis. Rot: neue Miete liegt über dem oberen Korridor-Wert oder Wartefrist/Kappungsgrenze sind verletzt – Versand blockiert.

Daneben zeigt ein Vergleichs-Widget den Korridor grafisch (unterer Wert, Mittelwert, oberer Wert) und die geplante neue Miete als Markierung. Der Sachbearbeiter sieht auf einen Blick, ob die Miete am unteren, im mittleren oder am oberen Rand des Korridors liegt – eine Information, die in der manuellen Excel-Pflege regelmäßig verloren geht.

Praxis-Workflow: vom Klick bis zum Briefentwurf

Der Verwalter öffnet im Modul „Mieterhöhung“ den Workflow für eine konkrete Wohnung. Die Stammdaten – Adresse mit Straße und Hausnummer, Baujahr, Wohnfläche, Ausstattungsmerkmale – werden aus dem Objekt-Datensatz übernommen. Eine manuelle Erfassung pro Erhöhung entfällt; die Stammdaten-Pflege geschieht einmalig beim Anlegen der Wohnung und wird bei jeder Anpassung weitergenutzt.

Das System bestimmt anhand der Adresse die Gemeinde und die Lagekategorie. Bei Großstädten mit hinterlegtem Straßenverzeichnis erfolgt die Lagezuordnung automatisch – Köln-Lindenthal wird etwa als „gute Lage“ eingeordnet, Köln-Chorweiler als „einfache Lage“. Wo das Straßenverzeichnis nicht vorliegt, fragt das System die Lagekategorie einmalig pro Wohnung ab und speichert sie persistent.

Mit dem vollständigen Merkmalsvektor wird die F+B-API aufgerufen (oder die Antwort aus dem Cache geladen). Im Beispiel einer 84-Quadratmeter-Wohnung in Köln-Lindenthal, Baujahr 1928, mittlere Ausstattung liefert der Aufruf einen Korridor 8,40 € / 9,80 € / 11,20 € pro Quadratmeter – also 705,60 € / 823,20 € / 940,80 € absolut.

Der Verwalter gibt die gewünschte neue Miete ein, etwa 882 € (10,50 €/m²). Der Validator prüft synchron alle fünf Bedingungen und gibt das Ergebnis als Ampel zurück: „Innerhalb des Korridors, oberhalb des Mittelwerts. Kappungsgrenze 15 Prozent eingehalten (Ausschöpfung 92 Prozent). Wartefrist 15 Monate erfüllt. Mietspiegel-Spalte: Baualtersklasse bis 1948, mittlere Lage, 61 bis 90 m², Ausstattungsklasse Mittel. Mietspiegel-Referenz: F+B Köln 2026, gültig bis 31. Dezember 2027.“

Mit grünem Ampel-Status erzeugt der Service `mieterhoehung-pdf.service.ts` einen Briefentwurf nach § 558a BGB mit allen Pflichtbestandteilen: Anrede aller Mieter, Begründungstext mit Bezug auf den F+B-Mietspiegel, die zitierte Spalte und Tabelle, die alte und neue Miete, Wirksamkeitsdatum (dritter Monat nach geplantem Zugang), Hinweis auf die Überlegungsfrist nach § 558b BGB. Als Anhang wird der einschlägige Mietspiegel-Auszug als PDF mitgegeben – der Mieter kann die Begründung lückenlos nachvollziehen.

Schlägt eine der fünf Prüfungen fehl, blockiert der Validator den Versand. Die Beanstandung erscheint mit konkretem Hinweis, etwa: „Kappungsgrenze überschritten: Die geplante neue Miete liegt 18,7 Prozent über dem Stand vom 1. Juni 2023. Zulässig sind in Köln 15 Prozent. Maximal zulässige neue Miete: 839,50 €.“

Compliance-Anker

- **§ 558 Abs. 1 BGB.** Mieterhöhungsverlangen frühestens nach 15 Monaten unveränderter Miete.
- **§ 558 Abs. 3 BGB.** Kappungsgrenze 20 Prozent in drei Jahren, abgesenkt auf 15 Prozent in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB durch die jeweilige Landesverordnung.
- **§ 558a BGB.** Form und Begründung; vier zulässige Begründungsmittel (Mietspiegel, Mietspiegel-Datenbank, drei Vergleichswohnungen, Gutachten).
- **§ 558b BGB.** Zustimmungsfrist für den Mieter (bis Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang), Klagefrist für den Vermieter (drei Monate ab Ablauf der Zustimmungsfrist).
- **§ 558c BGB.** Einfacher Mietspiegel.
- **§ 558d BGB.** Qualifizierter Mietspiegel mit Vermutungsregel zugunsten des Mietspiegelwertes (§ 558d Abs. 3 BGB), Fortschreibungspflicht alle zwei Jahre und Neuerstellung alle vier Jahre (§ 558d Abs. 2 BGB).
- **§ 558e BGB.** Mietspiegel-Datenbank.
- **§ 556d BGB.** Mietpreishemmnis – relevant für die Anfangsmiete bei Neuvermietung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt; im laufenden Mietverhältnis greift weiterhin § 558 BGB.
- **DSGVO Art. 6 Abs. 1 lit. b.** Vertragserfüllung als Rechtsgrundlage für die Verarbeitung der Mieter- und Wohnungs-Stammdaten im Rahmen der Mieterhöhung. Die Übermittlung der Wohnungs-Merkmale an die F+B-API erfolgt anonymisiert – Adresse und Mieter-Name werden nicht übertragen, lediglich Gemeinde, Postleitzahl, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung-Score.

Wer die Mietspiegel-Werte aus einer kommerziell vertriebenen API bezieht, sollte zusätzlich die vertraglichen Nutzungsbedingungen prüfen – F+B knüpft die Nutzung an einen Mandanten-Lizenz-Vertrag, der Verwertungs- und Weitergabe-Regelungen enthält. Die Lizenz wird typischerweise pro Mandant abgeschlossen und über die ImmoGenio-Plattform technisch durchgereicht.

Grenzen der ersten Version

Die aktuelle Integration beschränkt sich auf F+B-Mietspiegel. Andere qualifizierte Anbieter – etwa analyse & konzepte für einige Städte oder das Institut Wohnen und Umwelt für Frankfurt am Main – sind in der Roadmap, aber in v1 nicht eingebunden. Für Städte ohne F+B-Mietspiegel muss der Sachbearbeiter den Mietspiegel-Wert manuell eingeben oder eines der anderen Begründungsmittel nach § 558a BGB wählen.

Ein historischer Mietspiegel-Verlauf – also der Zugriff auf frühere F+B-Datensätze für Mehrjahres-Vergleiche oder rückwirkende Plausibilisierung – ist in v1 nicht verfügbar. Jeder Aufruf liefert den jeweils aktuellen Datensatz; ältere Mietspiegel-Stände müssen aus dem mandanten-eigenen Archiv rekonstruiert werden.

Die automatische Erkennung „angespannter Wohnungsmarkt“ mit abgesenkter Kappungsgrenze auf 15 Prozent ist nicht implementiert. Die jeweils geltende Landesverordnung ändert sich in einigen Bundesländern alle ein bis zwei Jahre und ist nicht über eine maschinenlesbare API verfügbar. Der Verwalter aktiviert die abgesenkte Grenze in der Mandanten-Konfiguration pro Standort manuell.

Die Vergleichswohnungs-Strategie nach § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB ist nicht in den Validator integriert. Wer in einer Stadt ohne qualifizierten Mietspiegel mit drei Vergleichswohnungen begründet, pflegt die Wohnungen manuell ein; der Validator prüft nur Adressat-Vollständigkeit und Kappungsgrenze.

Häufig gestellte Fragen

Welche Städte sind durch F+B abgedeckt?

F+B erstellt nach eigenen Angaben qualifizierte Mietspiegel unter anderem für Hamburg, Berlin, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf und Hannover. Daneben deckt F+B eine Reihe mittlerer Städte ab. Die genaue Abdeckung wird beim Lizenzvertrag pro Mandant geklärt; der Aufruf für eine nicht abgedeckte Gemeinde liefert eine leere Antwort, der Validator weicht in diesem Fall auf die manuelle Begründungs-Variante aus.

Was kostet die F+B-API-Anbindung?

Die Lizenz wird pro Mandant zwischen F+B und dem Verwalter vereinbart. Die Kosten richten sich nach Bestandsgröße und Aufruf-Volumen. ImmoGenio rechnet die API-Calls technisch durch und rechnet keine zusätzliche Plattform-Marge auf die Lizenzkosten auf. Über den Cache-Mechanismus mit 24-Stunden-TTL lässt sich das Aufruf-Volumen typischerweise um den Faktor 20 bis 50 reduzieren.

Was passiert in Städten ohne F+B-Mietspiegel?

Wenn für die Gemeinde kein F+B-Datensatz vorliegt, fällt der Validator auf eine manuelle Mietspiegel-Eingabe zurück. Der Sachbearbeiter pflegt den lokalen Mietspiegel-Wert in den Wohnungs-Stammdaten ein; die übrigen Prüfungen (Wartefrist, Kappungsgrenze, Adressat-Vollständigkeit) laufen unverändert. Alternativ kann eines der anderen Begründungsmittel nach § 558a Abs. 2 BGB gewählt werden – Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten.

Kann die Ausstattung manuell überschrieben werden?

Ja. Die Stammdaten-Pflege erlaubt für jede Wohnung das manuelle Setzen der Ausstattungsmerkmale, falls die automatische Übernahme aus dem Wohnungs-Datensatz nicht passend ist. Änderungen werden im Audit-Trail mit Zeitstempel und Benutzer protokolliert; der Validator nutzt bei der nächsten Berechnung die manuell gesetzten Werte.

Wie aktuell sind die Mietspiegel-Daten?

F+B aktualisiert die Datensätze nach der gesetzlichen Vorgabe des § 558d Abs. 2 BGB: Fortschreibung alle zwei Jahre, Neuerstellung alle vier Jahre. Die API liefert beim Aufruf den jeweils aktuellen Stand mit Gültigkeitszeitraum. Im Erhöhungsverlangen wird das Erscheinungsjahr und der Gültigkeitszeitraum mitgeführt, damit die Begründung dauerhaft nachvollziehbar bleibt.

Kann die F+B-Tabelle als PDF ausgegeben werden?

Ja. Der Mietspiegel-Auszug zur einschlägigen Spalte wird als Anhang zum Erhöhungsverlangen automatisch beigelegt. Der Mieter erhält die Begründung damit nicht nur im Briefkopf, sondern auch in Form der zitierten Mietspiegel-Tabelle. Das senkt die Quote der formellen Widersprüche, weil der Mieter die zitierte Spalte direkt einsehen und prüfen kann.

Verwandte Beiträge

- [Mieterhöhung nach § 558 BGB: Kappungsgrenze, Mietspiegel und die formellen Fehler](#)
- [Indexmiete nach § 557b BGB: VPI-Bezug, jährliche Anpassung und der 12-Monats-Mindestabstand](#)
- [Modernisierungumlage nach § 559 BGB: 8 Prozent p.a., Vorteilsausgleich und der § 559a-Stolperstein](#)
- [GenioFlow: die Evolution der Immobilienverwaltung](#)

Wo wir stehen

Die F+B-API-Anbindung ist für die abgedeckten Mietspiegel-Städte produktiv. Der Validator-Output mit Ampel und Vergleichs-Widget ist in den Mieterhöhungs-Dialog integriert; der Cache mit 24-Stunden-TTL läuft auf der Plattform und reduziert die API-Last gegenüber F+B deutlich. In den ersten Monaten nach Aktivierung haben die geführten Mandanten in rund 11 Prozent der angelegten Erhöhungen mindestens eine Beanstandung durch den Validator erhalten – überwiegend Mietspiegel-Spalte falsch zugeordnet (Baualterklasse, Lagekategorie) und Kappungsgrenze überschritten. Die Beanstandungen werden vor dem Versand korrigiert, nicht erst nach anwaltlichem Widerspruch.

Die Erweiterung auf weitere qualifizierte Mietspiegel-Anbieter und auf einen historischen Mietspiegel-Verlauf für Mehrjahres-Analysen steht in der Roadmap. Ebenfalls geplant ist eine vereinfachte Lagekategorie-Pflege für Städte ohne hinterlegtes Straßenverzeichnis sowie eine automatisierte Übernahme der Kappungsgrenzen-Verordnungen je Bundesland, sobald eine maschinenlesbare Datenquelle verfügbar ist.

Kontakt

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen mit der Mietspiegel-Anbindung im Mieterhöhungs-Workflow? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an kontakt@immogenio.de.