

fed. Senator/-in: S 4 - Infrastruktur, Umwelt und Bau	Beteiligt:	
Federführendes Amt: Bauamt		
Informationsvorlage zum Stand der Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
04.10.2023	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Migration	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Mietspiegel sollen als statistische Marktanalyse objektiv über das örtliche Mietpreisgefüge Auskunft geben. Sie dienen als Orientierungshilfe bei neuen Vertragsabschlüssen und bei Vereinbarungen über die Miethöhe und tragen zu einer größeren Transparenz des Wohnungsmarktes bei. Mietspiegel haben das Ziel, den Vertragsparteien im Mietverhältnis ein Instrument zur Verfügung zu stellen, das Schwierigkeiten bereits im Vorfeld von gerichtlichen Auseinandersetzungen zu vermeiden hilft.

Seit Einführung des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete mit dem Wohnraumkündigungsschutzgesetz von 1971 haben Mietspiegel stetig an Bedeutung gewonnen, zunächst für Mieterhöhungen im Bestand nach § 558 BGB und inzwischen auch für die zulässige Neuvertragsmiete in angespannten Wohnungsmärkten (§ 556d BGB – sog. Mietpreisbremse).

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock erstellt seit 2005 qualifizierte Mietspiegel, die im Arbeitskreis, der aus Interessenvertretern von Mietern und Vermietern besteht, anerkannt wurden. Ein qualifizierter Mietspiegel muss gemäß § 558d BGB bestimmte Anforderungen erfüllen, die gewährleisten sollen, dass er das Mietniveau möglichst zutreffend wiedergibt. Sofern diese Anforderungen erfüllt sind, ergeben sich hieraus besondere Rechtsfolgen, insbesondere wird bei einem qualifizierten Mietspiegel gesetzlich vermutet, dass die im Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB). Qualifizierte Mietspiegel bieten insofern eine besondere Gewähr für eine realitätsgetreue Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Mit dem am 01.07.2022 in Kraft getretenen Mietspiegelreformgesetz (MsRG) wurde die Erstellung eines Mietspiegels in Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern durch die nach Landesrecht zuständige nunmehr verpflichtet festgelegt. Zudem sieht es ein Bündel an Maßnahmen vor, um die Rechtssicherheit qualifizierter Mietspiegel und ihre Bedeutung zu stärken und um zu gewährleisten, dass qualifizierte Mietspiegel die ortsübliche

Vergleichsmiete möglichst realitätsgetreu und differenziert abbilden und mit einem vertretbaren Aufwand erstellt werden können. So wurde insbesondere eine Auskunftspflicht zur Verbesserung der Qualität und der Aussagekraft qualifizierter Mietspiegel eingeführt. Die Mietspiegelverordnung präzisiert für qualifizierte Mietspiegel diejenigen Methoden, die in der Regel bei der Mietspiegelerstellung als sachgerecht angesehen werden können. Hierzu wurden einerseits Mindeststandards aufgestellt, andererseits aber auch klargestellt, welche Standards für einen qualifizierten Mietspiegel ausreichen.

Die Landesverordnung zur Bestimmung der für Mietspiegel zuständigen Behörden vom 09. September 2022, welche am 20.09.2022 in Kraft trat, bestimmt in den kreisfreien Städten die Oberbürgermeister als zuständige Behörde.

Um die umfassenden Regelungen der für die Erstellung zulässigen Methoden und der zu beachtenden Verfahrensweise für qualifizierte Mietspiegel einzuhalten, die die MsV enthält, hat die Hanse- und Universitätsstadt Rostock von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Auftrag zur Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels 2024 öffentlich zu vergeben. Den Zuschlag hat das Unternehmen „ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH“, im Folgenden ALP, erhalten.

Im Rahmen der Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 23.03.2023 stellte das Unternehmen ALP die Mietspiegelkonzeption sowie den Entwurf des Fragebogens zur Datenerhebung im Entwurf vor, welcher sodann mit diesem abgestimmt wurde.

Da bei der Befragung der Vermieter und Mieter zum qualifizierten Mietspiegel nunmehr eine Auskunftspflicht gemäß Art. 238 § 2 EGBGB eingeführt wurde, war nach § 10 Satz 2 LStatG M V die Erstellung der Satzung über die Durchführung der Kommunalstatistik zur Erhebung von Daten für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Mietspiegelerhebungssatzung) erforderlich, die am 24.06.2023 in Kraft trat. Sodann startete die Mieterbefragung am 06.07.2023. Unter Berücksichtigung von § 11 Mietspiegelverordnung wurden 10.000 Mieter*innen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock angeschrieben. Die Frist zur Teilnahme bestand bis zum 06.08.2023. Sofern bis zum Ablauf dieser Frist keine Teilnahme erfolgte, wurden Mieter*innen erneut an ihre Teilnahmeverpflichtung an der Befragung mit einer weiteren Frist bis zum 08.09.2023 erinnert. Nunmehr erfolgt seitens des Unternehmens ALP die abschließende Zusammenführung und Plausibilisierung der Mieterbefragung.

Ab Ende September bis ca. Mitte November wird die ergänzende Vermieterbefragung inklusive Erinnerungsaktion, sofern erforderlich, erfolgen. Anschließend wird eine Auswertung aller vorliegenden Daten erfolgen, um den Mietspiegelentwurf zum Jahresende im Arbeitskreis Mietspiegel vorstellen zu können. Auf formaler Ebene ist der Mietspiegel sodann zumindest durch die nach Landesrecht zuständige Behörde einerseits oder Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter andererseits als qualifiziert anzuerkennen (§ 558d Abs. 1 S. 1 BGB).

Im Rahmen der Anerkennung der angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft als Bedarf durch die Grundsicherungsträger ist darauf hinzuweisen, dass im Gegensatz zur Erstellung von Mietspiegeln grundsätzlich sämtlicher Wohnraum zu berücksichtigen ist, der auch tatsächlich zu diesem Zweck vermietet wird; so etwa auch Wohnraum, bei dem

die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Das bedeutet, dass die Nutzung der Mietspiegel selbst für die Angemessenheitsprüfung nicht möglich ist, weil die Mietspiegel nicht automatisch den für die Angemessenheitsprüfung geltenden Referenzwert widerspiegeln. Damit jedoch keine weitere, aufwändige Datenbeschaffung durch den Grundsicherungsträger erfolgen muss, regelt § 22 Abs. 11 SGB II eine Übermittlungsbefugnis der Daten, die im Rahmen der Mietspiegelerstellung erhoben wurden, an den Grundsicherungsträger.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Dr. Ute Fischer-Gäde
Senatorin für Infrastruktur, Umwelt und Bau

Anlagen

Keine