

Übersicht



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 21.03.2024
AZ.: III/50

WP 20-25 SV 50/070

Mitteilungsvorlage

Sachstandsmitteilung Mietspiegel Stadt Hilden

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Die Linke			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☐ ja
☐ ja

☒ nein
☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen
☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Sozialausschuss

20.06.2024

Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Sozialausschuss nimmt den Sachstand zum Mietspiegel der Stadt Hilden zur Kenntnis. Der Bürgermeister ordnet die Erstellung eines einfachen Mietspiegels gemäß Mietspiegelverordnung in der aktuell gültigen Fassung an.

Erläuterungen und Begründungen:

Nachfolgend soll ein grober Überblick über den aktuellen Sachstand, Herausforderungen bei der Umsetzung und zu gesetzlichen Grundlagen zur Erstellung eines Mietspiegels für Hilden gegeben werden.

Ausgangslage/ Gesetzliche Grundlage

Seit 1963 ist die Entwicklung der Mietpreise ein Thema für den Gesetzgeber, um einerseits den Bau von Wohnungen zu fördern, aber andererseits auch dem Mieter bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Insbesondere soll der Mieter vor nicht planbaren und überhöhten Mieten geschützt werden - Stichwort "Mietpreisbremse". Aber das Miethöherecht kann nicht isoliert betrachtet werden, da es marktwirtschaftliche Auswirkungen hat und erheblichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt nimmt. So ist es letztlich ein Vorhaben des Gesetzgebers „So viele Beschränkungen wie möglich und so viel Freiheit wie nötig“.

Auszug Gesetzentwicklung:

- 1971: Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (1. WKSchG)
- 1972: 5 Wohnwertmerkmale werden festgelegt - s. Struktur eines Mietspiegels
- 1974: Gesetz zur Regelung der Mieterhöhungen (2. WKSchG)
- 1982: Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen
- 1993: 4. Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄnG)
- 2001: Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)
- 2015: Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG)
- 2018: Mietanpassungsgesetz (MietAnpG)
- 2019: Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete
- 2020: Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

Die Erstellung eines Mietspiegels stützt sich im Wesentlichen auf:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Fortschreibung 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz (2. WKSchG)
- Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG)

17.08.2021: Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz - MsRG) -

28.10.2021: Mietspiegelverordnung (MsV)

Notwendigkeit eines Mietspiegels

Zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes sollen marktorientierte und kostenbedingte Mieterhöhungen möglich sein. Dazu sieht das Gesetz besondere Verfahren vor. Ein Vermieter kann die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn diese Miete seit einem Jahr unverändert ist und die jetzt verlangte Miete „die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum, vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, gezahlt werden (Vergleichsmiete), nicht übersteigt. Außerdem kann der Vermieter Erhöhungen der Betriebskosten und bestimmter Kapitalkosten einseitig durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umlegen und einen bestimmten Umfang für Modernisierungen durch Mieterhöhung verlangen.

Die Bestimmung der Vergleichsmiete stellt alle Parteien, einschließlich die Gerichte, vor das Problem, Vergleichsmieten zu bestimmen.

Das Gesetz sieht vor, dass Mieterhöhungen bis zur Vergleichsmiete durch Gutachten, Benennung von drei Vergleichswohnungen oder anhand von **Mietspiegeln**, begründet werden kann.

Mietspiegel geben nicht nur punktuelle Informationen, sondern liefern eine viel breitere Informati-

onsbasis zur Ermittlung der Vergleichsmiete im Einzelfall, ohne in die Privatsphäre von Mieter/Vermieter der Vergleichswohnungen einzugreifen.

Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern ist die Aufstellung eines einfachen Mietspiegels nicht nur zu empfehlen, sondern seit 01.07.2022 auch verpflichtend (§558c Abs. 4 BGB i.V. m. Mietspiegelreformgesetz).

Rechtliche Qualifikation eines Mietspiegels

Ein Mietspiegel zählt zur Daseinsvorsorge durch die Gemeinden. Er ist weder ein Verwaltungsakt noch eine Allgemeinverfügung. Er stellt auch keine normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift dar, sondern ist schlicht eine verwaltende Tätigkeit ohne bindende Außenwirkung. Ein Mietspiegel ist eine statistisch aufbereitete Sammlung von Vergleichsmieten, die ausschließlich im Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter von Bedeutung ist - als Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen. Eine Leistungsklage von Vermietern gegenüber der Kommune ist unzulässig. Auch eine Klage auf Beteiligung an der Erstellung eines Mietspiegels ist unzulässig. Die materielle Richtigkeit kann nur von den Zivilgerichten geprüft werden.

Ziel eines Mietspiegels

ist es, das Mietpreisgefüge im preisgebundenen Wohnungsbestand der Gemeinde transparent zu machen.

- Streit zwischen Mietvertragsparteien vermeiden
- Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten einsparen
- Gerichte die Entscheidung in Streifällen zu erleichtern
- Mietpreisüberhöhungen vermeiden

Aktuell existiert ein gemeinsam von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Hilden e.V. (Haus & Grund) und dem Mieterbund RBL e.V. (Mieterbund) erstellter einfacher eMs mit Stand November 2021. Ende 2023 hatte sich das Fachamt mit den beiden Akteuren getroffen und vereinbart, in Kooperation eine Neufassung eines eMs zu erstellen. So kann z.B. zur Datenerhebung und -auswertung örtliches Fachwissen genutzt werden, um so eine möglichst breite Zustimmung für das Ergebnis und der Anwendung zu erreichen. Des Weiteren werden beide Vereine für ihren Mitglieder Werbung zur Beteiligung an der Datenerhebung machen.

Mietspiegelarten

Ein „qualifizierter Mietspiegel“ (qMs) muss nach „anerkannten wissenschaftliche Grundsätzen“ erstellt sein und er muss von der Gemeinde oder von Interessensvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein. Ein qMs muss alle 2 Jahren Fortgeschrieben und nach 4 Jahren neu erstellt werden. Aus Sicht der Verwaltung würde hier *regelmäßig ein externer qualifizierter Dienstleister* beauftragt werden müssen. Für Mietspiegel, die die Anforderungen an einen qMs nicht erfüllen, hat sich der Begriff „einfacher Mietspiegel“ (eMs) etabliert.

Das Fachamt beabsichtigt einen eMs als Neufassung zu erstellen.

Da der Aufwand aktuell nicht absehbar ist, soll zur Beratung, Begleitung, Datenerhebung und Auswertung ebenfalls ein qualifizierter Dienstleister hinzugezogen werden.

Es muss sichergestellt werden, dass ausreichendes Datenmaterial über Vermieter/Mieter und das für alle anhand der im Gesetz genannten Kriterien (*fünf Wohnwertmerkmale*) feststellbaren Wohnungstypen Angaben zur Verfügung steht, damit „repräsentative Daten“ genutzt werden.

Nach erstmaliger Erstellung würde entschieden, ob zukünftig auf einen Dienstleister verzichtet werden kann oder ob dieser weiterhin ausgewählte Teilleistungen übernehmen sollte.

Struktur eines Mietspiegels - örtliche Vergleichsmiete

Im Ergebnis muss ein Ms einen Überblick über ortsübliche Mieten vermitteln, die in Hilden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer

- Art - Gebäudeart (Einfamilien-, Zweifamilien-, Hoch-, sonstige Mehrfamilienhäuser)
- Größe - Wohnfläche, Anzahl der Wohnräume, Besonderheiten (z.B. Terrasse)
- Ausstattung - z.B. Heizart, Bad oder Dusche, Aufzug, Balkon, Verglasung

- Beschaffenheit - Bauweise, zuschnitt, baufachlicher Zustand (z.B. zusammengefasst in Baualtersepochen) und
- Lage - z.B. gut, mittel, einfach, ohne Zuordnung

gezahlt werden.

Hinweis: Die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs „Lage“ gestaltet sich in der Praxis als schwierig. Es ist ausdrücklich nicht eine „bevorzugte Wohnlage“ gemeint, sondern z.B.

- Ruhig, Grünflächen „in der Nähe“/ Fehlen von Frei- und Grünflächen, Emissionen durch Verkehr oder Gewerbe, verkehrsgünstig, „Nähe“ von Geschäftszentren usw.

Mietpreisspannen

Bei den ermittelten Entgelten müssen die Spannbreiten so gewählt werden, dass zumindest zwei Drittel aller erfassten Mieten der betreffenden Merkmalskombination innerhalb der Spanne liegen. Eine Über- oder Unterschreitung der Normal - Spanne kann sich aus dem Zusammentreffen mehrerer positiver/negativer Merkmale ergeben. Des Weiteren soll ein ausgewogenes Verhältnis von neu vereinbarten Mieten und sogenannten Alt- oder Bestandsmieten einbezogen werden. Davon abzugrenzen wäre z.B. eine auf Angebot- und Nachfrage beruhende *Marktmiete* bei Neuvermietung oder auch eine *Wohnwertmiete*, *Unternehmens-/Zielmiete*, *Kostenmiete*

Mietbegriff

Es werden die Nettokaltmieten (reine Raumüberlassung, ohne Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung) zu einem festgelegten Stichtag abgefragt.

Datenerhebung

Es sollte sichergestellt werden, dass ausreichendes Datenmaterial über Vermieter/Mieter und das für alle anhand der im Gesetz genannten Kriterien (fünf Wohnwertmerkmale) feststellbaren Wohnungstypen Angaben zur Verfügung steht, damit „repräsentative Daten“ genutzt werden. Zur Datenerhebung und Auswertung sollte hier unbedingt (zumindest bei der ersten Neufassung) ein externer qualifizierter Dienstleister hinzugezogen werden - siehe auch Mietspiegelarten.

Dafür ist es wichtig, eine *hohe Rücklaufquote der freiwilligen Angaben* zu erwirken, damit der eMs „repräsentative Werte“ abbildet. Das Fachamt beabsichtigt für die *Primärdatenerhebung* nur Vermieter anzusprechen. In der Regel kann nur ein Vermieter valide Daten z.B. über Umfang und Jahr einer energetischen Sanierung benennen. Dazu soll ein Fragebogen entwickelt werden, der per Post versendet wird und ausgefüllt „unfrei“ zurückgesendet werden kann. Es soll über das Bürgerserviceportal zudem die Möglichkeit geschaffen werden, die Angaben per online- Fragebogen zu übermitteln - dies würde ggf. auch die Auswertung sehr erleichtern.

Nachfolgend würde der eMs alle zwei Jahre fortgeschrieben und somit an die Marktentwicklung angepasst.

Z.B. hatte die *Stadt Koblenz* (rd.114.000 Einw.) zur Erstellung eines qMs rd. 42.000 Mieterhaushalte ermittelt, die angeschrieben wurden, um daraus rd. 4000 Rückläufe (ca. 10%) für *Stichproben* zu erhalten, mit dann rd. 1.500 (ca. 4%) mietspiegelrelevanten Datensätzen. Bezogen auf Hilden sollten wahrscheinlich alleine für Stichproben rd. 750 mietspiegelrelevante Datensätze vorliegen. Z.B. hat die *Stadt Krefeld* (rd. 227.000 Einw.) für einen eMs rd. 16.000 Datensätze ausgewertet, bezogen auf Hilden wahrscheinlich rd. 4000 Datensätze.

Datenschutz

Zur Ermittlung von Eigentümerdaten sollen, wie bereits auch vom Kreis Mettmann für ein „schlüssiges Konzept angemessene Unterkunftskosten“ von der Stadt Hilden angefordert, Eigentümerdaten genutzt werden, die bei der Stadt Hilden bereits vorliegen. Denkbar sind auf der Grundlage von Steuerdaten aktualisierte Daten des Liegenschaftskatasters. Es würden nur Daten übermittelt, die auch über das Grundbuch einsehbar wären. Ohne diese Daten können Vermieter nicht konkret, sondern lediglich per Anschreiben an alle Haushalt bzw. zufällig angeschrieben werden. Nicht von der Erhebung betroffene Eigentümer müssten aufwendig herausgefiltert werden (z.B. Eigenheimbesitzer).

Die Rückmeldung durch die Befragten ist bei einem eMs freiwillig. Würde ein qMs erstellt, wäre die Rückmeldung für Vermieter verpflichtend. Da ein Mietspiegel eine kommunale Statistik darstellt,

müsste die Stadt Hilden vor Erstellung eines qMs eine entsprechende Mietspiegelsatzung erlassen, in dem Erhebungsdaten sowie Rechte und Pflichten der Befragten beschrieben werden. Für die Erstellung eines eMs ist nur die Anordnung des Bürgermeisters notwendig.

Anerkennung und Veröffentlichung

Zur Anerkennung eines eMs ist kein Ratsbeschluss erforderlich. Üblicherweise wird ein Mietspiegel von einem Interessensvertreter der Vermieter und der Mieter anerkannt. Es ist geplant hier die Anerkennung von H&G sowie des Mieterbundes einzuholen, um somit eine hohe Akzeptanz des Mietspiegels zu erzielen.

Ein bestimmtes Verfahren ist für die Veröffentlichung des eMs nicht vorgesehen.

Das Fachamt schlägt vor, den fertigen eMs über das Bürgerserviceportal der Stadt Hilden öffentlich einzustellen, mit der Möglichkeit eines pdf-Ausdrucks. Ggf. sollte auch über das Angebot eines Mietspiegelrechners nachgedacht werden.

Zeitplanung

Aktuell kann keine genaue Zeitplanung benannt werden. Da erst Anfang Mai 2024 über die Haushaltsmittel verfügt werden konnte, hat sich hier bereits der erste Beratungstermin durch einen Dienstleister entsprechend verzögert. Da es sich um eine neue Aufgabe handelt, kann nicht auf vorhandenes Fachwissen zurückgegriffen werden. „Learning by doing“ schließt sich bei diesem wichtigen Thema aus und würde die Zeitplanung gefährden. Das Fachamt geht davon aus, dass die Dienstleistung eines Experten über ein förmliches Vergabeverfahren beauftragt werden muss. Für den Leistungskatalog werden bereits Grunddaten wie Anzahl der Mietwohnungen, Anzahl preisgebundener Wohnraum, Anzahl Eigentümer benötigt, weil sich daran der Auswertungsumfang und der Umfang der relevanten Datensätze ergibt. Hier ist das Fachamt auf die Unterstützung der Dezernate II und IV angewiesen. Realistisch wird ein Ergebnis nicht mehr vor Mitte/Ende 2025 zu erwarten sein.

Im Folgenden ist exemplarisch die Ablaufplanung für die Erstellung eines Mietspiegels dargestellt (Quelle Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) - Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 3. Aufl. 2020)

- I. Vorbereitungsphase* werden die Rahmenbedingungen festgelegt, insbesondere wer bei der Erstellung mitwirkt und welche Art von Mietspiegel erstellt werden soll.
- II. Erstellungsphase* werden die erforderlichen Daten beschafft und ausgewertet.
- III. Veröffentlichungsphase* wird der Mietspiegel der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Darüber hinaus sollte eine Dokumentation der für die Mietspiegelerstellung relevanten Aspekte erfolgen.

I. Vorbereitungsphase:

- Entscheidung über Festlegung der Zuständigkeiten ✓ ✓
- Entscheidung über die Art des Mietspiegels ✓
- Entscheidung über die Finanzierung ✓
- Entscheidung ob ein außenstehender Dritter beauftragt werden soll ✓
- Festlegung des Zeitplans
- Festlegung des Stichtages für Datenerhebung/ Ausschreibung der Datenerhebung
- Klärung datenschutzrechtlicher Fragen

II. Erstellungsphase:

- Aufbereitung mietspiegelrelevanter Daten (Wohnungsbestand etc.)
- Beteiligung der Interessenvertreter usw. bei Zusammenstellung vorhandener Daten
- Festlegung des Fragebogeninhalts in Abstimmung mit den Interessenvertretern
- Stichprobenziehung
- Datenerhebung/Befragung
- Zusammenstellung der Daten
- Plausibilitätsprüfung
- Bereinigung der Stichprobe
- Auswertung der Daten

- Abstimmung mit Interessenvertretern

III. Veröffentlichungsphase:

- Veröffentlichung (z. B. im Amtsblatt oder auf sonstige Weise);
- Dokumentation.

Kosten

Die folgenden Haushaltsmittel sind in den Haushalt 2024 ff. eingestellt:

Produkt 100402 Wohnungsangelegenheiten

Kostenträger 1004029010/ Sachkonto 529100 sonst. Aufwendungen für Dienstleistungen

2024: 50.000 €

2025: 25.000 €

2026 ff: 10.000 €

Hinweis: Der Ansatz würde für einen qMs nicht ausreichen.

Der Deutsche Bundestag geht in seinem Gesetzesentwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 24.02.2021 (19/26918), S. 18 für die Neuerstellung eines qMs durchschnittlich von 100.000 € aus. Ebenso sind die Kosten für die Anpassung des qualifizierten Mietspiegels an die Marktentwicklung der Mietpreise nach 4 oder 5 Jahren Laufzeit beachtlich. Der Bundesgesetzgeber rechnet mit einem Aufwand von 40.000 € für die Laufzeit des qualifizierten Mietspiegels. Der Betrag dürfte zwischenzeitlich durch tarifliche Entwicklungen gestiegen sein. Im Hinblick auf die Haushaltslage plädiert die Verwaltung einen eMs zu erstellen, da dieser bereits der gesetzlichen Verpflichtung ausreichend nachgeht und mit geringerem Erst- sowie geringerem Aufwand in den Folgejahren für eine Fortschreibung erstellt werden kann.

gez.

Dr. Claus Pommer

Bürgermeister

Klimarelevanz:

Langfristig steigende Energiepreise können ohne ein geändertes Nutzerverhalten oder energetische Modernisierungen zu einer Steigerung der Mietnebenkosten (Warmmiete) führen. Lässt ein Vermieter Modernisierungsmaßnahmen ausführen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung), kann er unter den Voraussetzungen des § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zu einer Mieterhöhung berechtigt sein. Ein Mietspiegel soll dazu dienen, das Mietpreisgefüge möglichst transparent zu machen, dabei fließen Aspekte der Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung in den Mietspiegel mit ein.