



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2023/06274**
Datum: 18.10.2023
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	24.10.2023	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung	24.10.2023	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	07.11.2023	öffentlich Vorberatung
Sozial-, Gesundheits- und Gleichstellungsausschuss	08.11.2023	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	22.11.2023	öffentlich Entscheidung

Betreff: Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels Halle (Saale) 2024 durch den Stadtrat

Beschlussvorschlag:

1. Der als Anlage beigefügte Mietspiegel Halle (Saale) 2024 wird als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt.
2. Der qualifizierte Mietspiegel 2024 tritt am 01. Januar 2024 in Kraft.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Begründung:

Gesetzliche Grundlage und Auftrag

Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sind seit dem 1. Juli 2022 gemäß des neugefassten § 558c Abs. 4 Satz 2 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) dazu verpflichtet, Mietspiegel zu erstellen. Die Frist zur Umsetzung dieser Verpflichtung ist für einfache Mietspiegel der 1. Januar 2023 und für qualifizierte Mietspiegel der 1. Januar 2024 (Artikel 229 § 642 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche).

Die Zuständigkeit dafür liegt bei den nach Landesrecht zuständigen Behörden (§ 558c Abs. 4 BGB). In Sachsen-Anhalt sind dies gemäß Mietspiegelzuständigkeitsgesetz Sachsen-Anhalt MietspiegelZuG LSA) vom 5. Juli 2023 die Gemeinden. Somit ist die Stadt Halle (Saale) zuständig für die Erstellung des Mietspiegels.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 26.06.2019 sowie vom 15.07.2022 die Stadtverwaltung beauftragt, nicht nur einen einfachen, sondern einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB zu erstellen.

Bedeutung des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die *ortsübliche Vergleichsmiete* setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Zweck örtlicher Mietspiegel liegt in der *neutralen Feststellung* des für vergleichbaren Wohnraum tatsächlich gezahlten Mietzinses. Der Mietspiegel dient nicht nur dem privaten Interesse der Vermietende und Mietende, sondern auch dem öffentlichen Interesse an der wirksamen Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen (§ 5 WiStG) sowie des Mietwuchers (§ 291 StGB).

Er bildet das örtliche Mietniveau auf einer breiten Basis ab und ermöglichen damit in der Regel eine einfache Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für das jeweilige Mieterhöhungsverlangen. Außerdem stehen Mietspiegel der Öffentlichkeit zur Verfügung. Sie erhöhen damit die *Markttransparenz* und leisten einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Mietvertragsparteien.

Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der

- 1) nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- 2) von der Gemeinde oder bzw. und von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist (vgl. § 558d Abs. 1 Satz 1 und 3 BGB).

Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Abs. 5 BGB erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel stellt, wird vermutet, dass dieser nach *anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen* erstellt wurde. In der Mietspiegelverordnung vom 21.10.2021 sind die Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel detailliert ausgeführt.

Dazu zählen u.a.

- die Methodik als Regressions- oder Tabellenmietspiegel oder vergleichbarer Ansätze
- die Primärdatenerhebung durch direkte Befragung von Vermietenden und/oder Mieterhaushalten
- die Gewährleistungen einer repräsentativen Stichprobe,
- die Untersuchung wohnwertrelevanter Merkmale und Heranziehung von außergesetzlichen Merkmalen durch Regressions- oder Tabellenanalyse
- die Ermittlung der Wohnlagen mittels vor Ort feststellbarer Faktoren,
- die separate Dokumentation der Datenerhebung und –auswertung
- die kostenfreie Bereitstellung des Mietspiegels und der Dokumentation im Internet

Qualifizierte Mietspiegel sind nach Maßgabe dieses Gesetzes im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Die Erlangung eines qualifizierten Mietspiegels hängt darüber hinaus von der *Anerkennung* durch die Interessenvertretungen der Vermietenden und der Mietenden oder des Stadtrates ab. Eine besondere Form der Qualifizierung liegt vor, wenn beide zustimmen, also Interessenvertretungen der Vermietenden und der Mietenden und der Stadtrat. Daher wird für den Mietspiegel Halle (Saale) 2024 sowohl die Anerkennung durch die Interessenvertretungen als auch durch den Stadtrat angestrebt.

Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess

Die Federführung für die Erstellung des Mietspiegels liegt beim Fachbereich Städtebau und Bauordnung des Geschäftsbereichs Stadtentwicklung und Umwelt.

Für die Erstellung des Mietspiegels wurde das *Institut Analyse & Konzepte immo.consult GmbH* beauftragt. Dieses bundesweit tätige Büro verfügt über umfassende Erfahrungen mit Mietwerterhebungen, insbesondere für Mietspiegel sowie schlüssige Konzepte für die Kosten der Unterkunft. Die Leistung von Analyse & Konzepte umfasst alle erforderlichen Arbeitsschritte von der methodischen Gesamtkonzeption, der Methodik und Berechnung der Wohnlagen, der Erhebung von Mietwerten und der Datenauswertung bis hin zur Darstellung der Ergebnisse als Broschüre, Onlinerechner und Dokumentation.

Die Methodik und einzelnen Arbeitsschritte wurden fortlaufend mit dem *Arbeitskreis Mietspiegel* abgestimmt. Dort wirken Vertreter und Vertreterinnen des Deutschen Mieterbunds Halle e.V., des Vermietervereins Haus & Grund Halle e.V., der kommunalen Wohnungsunternehmen und der Wohnungsgenossenschaften sowie ein Richter des Amtsgerichts mit. Außerdem wurde ein unabhängiger Experte des Deutschen Städtetags als Berater hinzugezogen.

Zu Beginn des Erarbeitungsprozesses haben sich alle Beteiligten darauf geeinigt, dass der Mietspiegel als *Regressionsmietspiegel* erarbeitet werden soll, da dies als die geeignetste Methode angesehen wurde.

Über den Arbeitsprozess wurde in den *Ausschüssen* Planungsausschuss sowie im Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung regelmäßig informiert. Darüber hinaus wurden die *Fraktionen* zu weiteren Informationsveranstaltungen eingeladen.

Datenbasis für den Mietspiegel Halle (Saale) 2024

Die Daten für den vorliegenden Mietspiegel wurden über eine Zufallsstichprobe im Zeitraum März bis Mai 2023 bei Mietenden und Vermietenden erhoben und nach der Regressionsmethode ausgewertet und aufbereitet. Das betraf *12.184 Mietwohnungen*, wovon 6.798 Fragebögen an Miethaushalte und 5386 Fragebögen an Vermietende übermittelt wurden. Die Rücklaufquote lag mit 8.868 ausgefüllten Fragebögen bei 73 % und damit auch aufgrund der neu eingeführten Auskunftspflicht sehr hoch.

In die Auswertung können nur mietspiegelrelevante Mietverhältnisse einbezogen werden. Ausgeschlossen wurden Mietverhältnisse, die nicht in den letzten 6 Jahren vereinbart oder geändert wurden sowie unvollständig bzw. nicht plausibel ausgefüllte Fragebögen.

Für die Stadt Halle (Saale) liegen somit *4.383 verwertbare Datensätze* vor. Diese bereinigte Nettostichprobe entspricht 4 % des Wohnungsbestands von Halle (Saale) und ist wesentlich höher als die in der Mietspiegelverordnung geforderten 1 %. Somit liegt eine hervorragende Erhebungsbasis für den Mietspiegel vor.

Ergebnis Mietspiegel Halle (Saale) 2024

Das Ergebnis ist in der beiliegenden *Broschüre Mietspiegel Halle (Saale) 2024* dargestellt. Mit Hilfe des Mietspiegels kann die ortsübliche Vergleichsmiete einer konkreten Mietwohnung auf Basis der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der jeweiligen Wohnung ermittelt werden. Die Berechnung erfolgt in 3 Schritten:

1. Basiswerttabelle: Hier wird der Basiswert (€/qm) in Abhängigkeit von der Wohnfläche angegeben). Dies gilt für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 20 bis 150 Quadratmetern.
2. Zu- und Abschläge: Für verschiedene Baualtersklassen, Lagestufen, Ausstattungsmerkmale und Modernisierungsstände gibt es verschiedene prozentuale Zu- bzw. Abschläge.
3. Spannen: Die Summe aus Basiswert und umgerechnete Zu- bzw. Abschläge ergibt die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung. Abweichungen nach oben oder unten sind innerhalb einer Spanne von festgelegten Prozentpunkten in begründeten Fällen möglich.

Anerkennungsverfahren und Veröffentlichung

Zur Qualifizierung des Mietspiegels wird die Anerkennungen sowohl durch den Stadtrat als nach Landesrecht zuständiger Behörde sowie durch die Interessenvertretungen der Mietenden und Vermietenden angestrebt.

Die Mitglieder im Arbeitskreis Mietspiegel haben in der Sitzung vom 18.09.2023 die Ergebnisse des Mietspiegels Halle (Saale) 2024 abschließend beraten. Nach Ansicht des Arbeitskreises Mietspiegel wurde dieser nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Es wurde einstimmig die *Empfehlung an den Stadtrat* ausgesprochen, den vorliegenden Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anzuerkennen. Daher wird der Mietspiegel Halle (Saale) 2024 dem Stadtrat mit dieser Beschlussvorlage zur Anerkennung vorgelegt.

Nach Abschluss des Anerkennungsverfahrens soll der qualifizierte Mietspiegel Halle (Saale) 2024 zum 1. Januar 2024 in Kraft treten. Die Mietspiegelbroschüre wird gemeinsam mit der Dokumentation der Mietspiegelerstellung auf der Internetseite der Stadt Halle (Saale) veröffentlicht. Dort wird auch ein Online-Mietspiegelrechner und ein Straßenverzeichnis mit Wohnlagezuordnung zur Verfügung stehen. Für Personen, die nicht über einen Internetzugang verfügen, sind Druckexemplare erhältlich.

Familienverträglichkeit

Der Mietspiegel ist für alle Familien relevant, die zur Miete wohnen. Der Mietspiegel hilft dabei, die ortsübliche Vergleichsmiete für die jeweilige Mietwohnung unkompliziert zu ermitteln. Bei Mieterhöhungen können Familien somit prüfen, ob die Mieterhöhung den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. So können Streitigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien vermieden und Kosten für die Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten verringert werden. Mietspiegel tragen insofern zu einer familienverträglichen Wohnungspolitik bei.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Broschüre Mietspiegel Halle (Saale) 2024

Anlage 2 Präsentation zur Methodik der Mietspiegelerstellung