

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0520/21	Datum 20.10.2021
Dezernat: OB	Amt 12	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	30.11.2021	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für kommunale Rechts- und Bürgerangelegenheiten	16.12.2021	öffentlich	Beratung
Stadtrat	27.01.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 30, Amt 61, FB 02	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X
	Klimarelevanz		X

Kurztitel

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Landeshauptstadt Magdeburg

Beschlussvorschlag:

Das Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung der Landeshauptstadt Magdeburg wird beauftragt, einen Mietspiegel für die Landeshauptstadt Magdeburg zu erarbeiten, welcher den Anforderungen der in der Mietspiegelverordnung MsV dargelegten wissenschaftlichen Standards zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln (§§ 7-21 MsV) entspricht.

Zur Qualifizierung des Mietspiegels ist dieser den zentralen Interessenvertretungen von Mieter*innen und Vermieter*innen der Stadt Magdeburg und dem Stadtrat vorzulegen.

Um die Interessenvertretungen der Vermieter*innen und Mieter*innen der Stadt in die Mietspiegelerstellung mit einzubeziehen, ist frühzeitig ein Arbeitskreis Mietspiegel vom Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung einzurichten, welcher den gesamten Prozess der Mietspiegelerstellung begleitet.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	12	Pflichtaufgabe	X	ja		nein
----------------------	----	----------------	---	----	--	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.		X		nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
2022	JA		X	NEIN		

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

Amt 12

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2022	5.000	01120000	54210000	5.000	0
2022	2.000	01120000	52711000	2.000	0
2023	10.000	01120000	54210000	0	10.000
2023	12.000	01120000	52711000	0	12.000
Summe:	22.000	29.000		7.000	

Budget/Deckungskreis:

DK Porto über Poststelle

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2022	5.000	Schlüssel	54313000	5.000	0
2023	55.000	Schlüssel	54313000	0	55.000
20...					
20...					
Summe:	55.000	60.000		5.000	

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Buchwert in €:

Datum Inbetriebnahme:

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich	Sachbearbeiter Seehase	Unterschrift AL / FBL Dr. Hoppe
--------------------------------------	---------------------------	------------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	Unterschrift	Dr. Trümper
---------------------------------------	--------------	-------------

Termin für die Beschlusskontrolle

Begründung:

Als Mietspiegel wird „eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist“, verstanden (§ 558 c (1) BGB I i. d. F. v. 1. Juli 2022).

Während die neu erlassene Mietspiegelverordnung (§§ 3-5 Mietspiegelverordnung – MsV)¹ bei einem einfachen Mietspiegel lediglich fordert, dass bei dessen Erstellung neben der Anerkennung durch die Interessenvertretungen oder der zuständige Behörde entsprechende Dokumentations- und Veröffentlichungspflichten eingehalten werden, wird von einem qualifizierten Mietspiegel zusätzlich verlangt, dass dieser nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird (§ 558 d BGB I). Die wissenschaftlichen Grundsätze betreffen alle Phasen der Mietspiegelerstellung und sind in der Mietspiegelverordnung §§7-21 i. d. F. v. 1. Juli 2022 dargelegt (§ 558 c Absatz 5 BGB I i. d. F. v. 01. Juli 2022).

Einen qualifizierten Mietspiegel wird die Vermutungswirkung zugesprochen, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten korrekt wiedergibt. „Sofern ein qualifizierter Mietspiegel existiert, der Angaben zur entsprechenden Wohnung enthält, muss dieser Wert im Mieterhöhungsverfahren mitgeteilt werden, auch wenn für die Mieterhöhung ein anderes Begründungsmittel nach BGB I § 558a Abs. 2 BGB herangezogen wurde. Dem qualifizierten Mietspiegel kommt damit eine hervorgehobene Stellung im Mieterhöhungsverfahren zu, die seine Überlegenheit gegenüber der Heranziehung nur weniger Vergleichsmieten und Sachverständigengutachten betont.“²

Zum 01.07.2022 tritt das Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (MdRG) sowie die Mietspiegelverordnung (MsV) in Kraft. Zentrale Konsequenz der Gesetzesänderung für die Landeshauptstadt Magdeburg ergibt sich aus der Pflicht der Erstellung eines Mietspiegels für Gemeinden ab 50 000 Einwohner*innen (§ 558 c (4) BGB I i. d. F. v. 1. Juli 2022). Laut Übergangsvorschrift zum Mietspiegelreformgesetz (§ 62 Artikel 2 BGBEG) muss dieser Mietspiegel das erste Mal bis spätestens 01. Januar 2023 bzw. ein qualifizierter Mietspiegel bis spätestens 01. Januar 2024 von der nach Landesrecht zuständigen Behörde erstellt und veröffentlicht werden. Qualifizierte Mietspiegel sind dann spätestens nach zwei Jahren mittels Indexverfahren auf Basis der vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Entwicklung der Verbraucherpreise oder über eine stichprobenbasierte Fortschreibung anzupassen und nach 4 Jahren neu aufzustellen. Andernfalls verlieren sie ihre Qualifizierung (§ 558 d (2) BGB I).

Mit der gesetzlichen Neuregelung ergibt sich somit die Notwendigkeit zur Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Magdeburg. Als Optionen stehen hierbei sowohl ein einfacher Mietspiegel wie auch ein qualifizierter Mietspiegel zur Verfügung. Aufgrund der im qualifizierten Mietspiegel geforderten Wissenschaftlichkeit ist davon auszugehen, dass dieser wegen höherer Rechtssicherheit aufgrund der Verwendung etablierter wissenschaftlicher Verfahren eher die Chance hat, Anerkennung durch die Vertretungen der Mieter*innen und Vermieter*innen zu finden. Anfragen aus der Vergangenheit an das Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung zeigen zudem den Bedarf an einer systematischen Auswertung von Mieten sowie eines anerkannten Mietspiegels.

Zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und dennoch kostensparenden Erstellung empfiehlt sich die Umsetzung durch das Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung. Die fachlich-methodische Expertise durch angestellte Statistiker*innen ist hier gegeben. Es bestehen umfangreiche Erfahrungen in der Analyse von Angebotsmieten, generell Erhebungen, Datenaufbereitung und Dokumentation sowie ein Austausch mit anderen kommunalen Statistikstellen, welche bereits langjährige Erfahrung in der Erstellung von Mietspiegeln haben. Die wissenschaftliche Umsetzung entsprechend der Vorgaben der Mietspiegelreform kann im

¹ Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung - MsV)

² Methodenbericht zum Leipziger Mietspiegel 2020

kommunalen Statistikamt unter der Bindung entsprechender personeller Ressourcen gewährleistet werden.

Im Gegensatz zur Beauftragung externer Institute zur Umsetzung würden sich die Sachkosten einer InHouse-Lösung vorwiegend auf die Datenerhebung beschränken und in der Höhe vorwiegend vom gewählten Befragungsformat abhängen:

- Face-to-Face-Befragung: Kosten für Interviewer, Druck der Fragebögen
- Hybridbefragung im Sinne einer parallelen postalischen und Online-Umfrage: Kosten für Porto, Versandmaterial sowie Druck der Fragebögen

Erfahrungen aus anderen Städten haben zudem gezeigt, dass die Sachkunde bei extern beauftragten Instituten immer wieder unbefriedigend ausfiel.³ Vorteile einer InHouse-Lösung wären somit vollständige Transparenz über die verwendete Methodik, sowie bessere Kosten- und Qualitätskontrolle.

Weitere Vorteile einer Realisierung durch das Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung ergeben sich aus der Abschottung der kommunalen Statistikstelle und der damit einhergehenden datenschutzkonformen Verarbeitung von Einzelangaben aus den Verwaltungsvollzug (§ 7 (6) StatG-LSA - Landesstatistikgesetz). Gemäß der reformierten Mietspiegelgesetzgebung (BGB 238 § 1 i. d. F. v. 1. Juli 2022) ist eine Übermittlung von Kontaktangaben zu Grundstückseigentümern sowie Angaben aus den Melderegister zur Mietspiegelerstellung an die mit der Mietspiegelerstellung beauftragten Institution vorgesehen und im Rahmen der Stichprobenziehung notwendig.

Zusätzlich werden im Gesetz explizit die kommunalen Statistikstellen (Artikel 238 § 1 (2) BGB i. d. F. v. 1. Juli 2022) als Rezipienten der Daten der Gebäude und Wohnungszählung vom Zensus unter Wahrung des Statistikgeheimnisses zur Verwendung bei der Erstellung des Mietspiegels benannt. Diese Angaben können zur Plausibilisierung der erhobenen Daten herangezogen werden.

Neben der Einhaltung der wissenschaftlichen Standards ist die Anerkennung des Mietspiegels durch zentrale Akteure der Wohnwirtschaft, Vermieter- und Mietervertretungen oder der Stadt weitere Voraussetzung zur dessen Qualifizierung. Entsprechend der naturgemäß unterschiedlichen Interessenlagen ist davon auszugehen, dass die Erstellung eines Mietspiegels erheblichen Diskussionsbedarf unter den Akteuren der Wohnungswirtschaft führt. Denn trotz Festlegung wissenschaftlicher Standards in der geplanten Mietspiegelverordnung gibt es Spielraum hinsichtlich der Wahl der statistischen Methodik, der Festlegung der wohnwertrelevanten Merkmale sowie des Verfahrens zur Definition/Festlegung von Wohnlagen. Eine Einbindung der zentralen Akteure in einen regelmäßigen Arbeitskreis ist daher in anderen mietspiegelerstellenden Kommunen Usus und sollte den Prozess der Mietspiegelerstellung in Magdeburg von Beginn an begleiten. Unter Ausnutzung vorhandener Expertisen in dieser Art von Gremienarbeit bzw. Netzwerke sowie Ortskenntnis wäre daher eine Einbindung andere Fachämter (Stadtplanungsamt u. a.) wünschenswert.

Aufgrund des Fehlens früherer Mietspiegel ist bei der ersten Initialisierung des Mietspiegels mit einen erhöhten Planungs- und Vorbereitungsaufwand zu rechnen. Daher sollte die Frist zur Erstellung des Mietspiegels nicht zu knapp bemessen sein, auch wenn eine frühere Fertigstellung im besten Fall realisiert werden kann.

Die in dieser Drucksache aufgeführten Aufwände im konsumtiven Haushalt sowie im Deckungskreis verteilen sich wie folgt:

Für die Erhebung müssen eine Vielzahl an Fragebögen und Informationsmaterialien in Papierform erstellt werden. Der Druck dieser Fragebögen erfolgt aus dem Sachkonto 52711000. Des Weiteren resultieren durch den Versand der Fragebögen an die Auskunftspflichtigen Portokosten

³ Stellungnahme des VDSt zur Mietspiegelreform

(Deckungskreis Porto über Poststelle). Ebenfalls werden in bestimmten Fällen Erheber benötigt, die für ihre Arbeit eine Aufwandsentschädigung erhalten (Sachkonto: 54210000). im Jahr 2022 werden für Pretests bereits finanzielle Aufwendungen in den Sachkonten und im Deckungskreis benötigt. Die Pretests sind notwendig, damit die Prozesse und Auswertungen der tatsächlichen Erhebung erfolgreich durchgeführt werden kann.