

Landeshauptstadt Magdeburg – Die Oberbürgermeisterin –		Drucksache DS0668/23	Datum 13.12.2023
Dezernat: OB	Amt 12	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Die Oberbürgermeisterin	19.12.2023	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Stadtrat	18.01.2024	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X
	Klimarelevanz		X

Kurztitel

Erster qualifizierter Mietspiegel der Landeshauptstadt Magdeburg

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat qualifiziert den Mietspiegel der Landeshauptstadt Magdeburg.
2. Der qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt Magdeburg tritt am 31.01.2024 in Kraft.
3. Der zeitliche Geltungsbereich wird durch den Stadtratsbeschluss für die Dauer vom 31.01.2024 bis 30.01.2026 festgelegt.

Finanzielle Auswirkungen

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

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

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

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

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
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	Abteilungsleitung Seehase	Unterschrift AL / FBL Dr. Hoppe
--------------------------------------	------------------------------	------------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	Unterschrift	Borris
---------------------------------------	--------------	--------

Termin für die Beschlusskontrolle	
-----------------------------------	--

Begründung:

Aufgabe eines Mietspiegels

Zentrales Ziel der Erstellung des Mietspiegels ist die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Entsprechend § 558 (2) BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete „gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.“

Es ist hierbei wichtig zu beachten, dass die ortsübliche Vergleichsmiete keine konkrete Wohnung beschreibt, sondern einen statistischen Wert für die Kaltmiete darstellt. Sie bildet eine Orientierung für Wohnraum mit vergleichbaren Eigenschaften. Vergleichsgrundlage bilden hierbei die sogenannten **gesetzlichen Merkmale** zur Bestimmung einer ortsüblichen Vergleichsmiete:

- Art der Wohnung
- Größe
- Ausstattung
- Beschaffenheit
- Lage
- Energetische Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung

Ein Mietspiegel stellt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete dar und differenziert hierbei bzgl. der unterschiedlichen Ausprägungen der gesetzlichen Merkmale. Bei der Berechnung kann darüber hinaus die ortsübliche Vergleichsmiete hinsichtlich anderer Merkmale (sogenannte außergesetzlichen Merkmale) kontrolliert werden. Diese dürfen aber für die Festsetzung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht herangezogen werden. Außergesetzliche Merkmale könnten dennoch relevant für die Berechnung sein (§ 2 (2) MsV), zu Ihnen gehören z. B. die Art des Vermietenden oder die Dauer des Mietverhältnisses.

Daneben zeichnet sich ein Mietspiegel nach § 558c (1) BGB dadurch aus, dass dieser von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretungen der Mietenden und Vermietenden gemeinsam erstellt oder anerkannt wurde. Die Erstellung eines „einfachen“ Mietspiegels ist dabei an kein bestimmtes Verfahren gebunden (§ 3 MsV). Es gelten lediglich die Dokumentations- und Veröffentlichungspflicht (§§ 4 - 5 MsV) sowie die Notwendigkeit der Anpassung an die Marktentwicklung alle zwei Jahre (§ 558c (3) BGB).

Von einem qualifizierten Mietspiegel nach § 558d (1) BGB wird dagegen zusätzlich gefordert, dass dieser nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird. Spezifiziert werden die wissenschaftlichen Grundsätze in der Mietspiegelverordnung (§§ 6 - 23 MsV). Zusätzlich ist eine Marktanpassung alle zwei Jahre mittels Verbrauchspreisindex oder Stichprobenziehung sowie alle vier Jahre eine komplette Neuerstellung notwendig. Es gilt die Vermutungswirkung, dass nach befolgen der in der Mietspiegelverordnung festgelegten wissenschaftlichen Anforderungen und aufgrund der Anerkennung des Mietspiegels, von einer Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgegangen werden kann.

Rolle des Mietspiegels

Als Überblickswerk der ortsüblichen Vergleichsmiete kommt dem Mietspiegel eine zentrale Rolle bei der Durchsetzung/Zurückweisung von Mieterhöhungsverlangen (Grundmiete/Kaltmiete) der Vermietenden zu (§§ 558 - 558a BGB). Neben dem Mietspiegel können für diesen Zweck Auskünfte aus einer Mietpreisdatenbank, ein Gutachten eines öffentlichen bestellten und vereidigten Sachverständigen oder Entgelte von drei benannten Vergleichswohnungen herangezogen werden. Sofern ein qualifizierter Mietspiegel im Geltungsbereich der Mietwohnung

existiert, muss bei Mieterhöhungsverlangen die dort ortsübliche Vergleichsmiete immer mit angegeben werden, auch wenn andere Begründungsmittel herangezogen werden. Daneben bildet die ortsübliche Vergleichsmiete eine Basis für Regulierungsinstrumente in als angespannt ausgewiesenen Wohnungsmärkte (§ 556d BGB).

Ein Mietspiegel sollte dabei für Transparenz über den Mietmarkt in dessen Geltungskreis sorgen und es ermöglichen, eine eindeutige Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu gewährleisten. Um Rechtsstreitigkeiten im Kontext mit der Anwendung von Mietspiegeln gering zu halten, ist die Anerkennung der Interessenvertretungen der Mietenden und Vermietenden wünschenswert. Die transparente Erstellung im kooperativen Verfahren in Rahmen eines Arbeitskreises mit den entsprechenden Vertretungen ist daher auch zentraler Anspruch des Amtes für Statistik, Wahlen und Digitalisierung.

Rechtliche Umsetzung - Zuständigkeit

Mit Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes am 01.07.2022 ist die Erstellung eines Mietspiegels für Gemeinden mit über 50.000 Einwohner*innen verpflichtend. Übergangsfristen zur Erstellung für Gemeinden, welche bislang keinen gültigen Mietspiegel haben, sind der

- 01.01.2023 bei der Erstellung eines einfachen
- sowie der 01.01.2024 bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels.

Zuständig für die Erstellung sind nach §§ 558c - d BGB die nach Landesrecht zuständigen Behörden. Für das Land Sachsen-Anhalt wurde die Zuständigkeit zum Thema Mietspiegelerstellung erst durch das Mietspiegelzuständigkeitsgesetz Sachsen-Anhalt vom 5. Juli 2023 auf die Kommunen übertragen. Dieser sehr spät gefasste Beschluss hatte zur Folge, dass sich die Planung und Durchführung eines qualifizierten Mietspiegels im Land Sachsen-Anhalt für Kommunen die erstmalig einen qualifizierten Mietspiegel erstellen, verzögerte. Nur dadurch, dass die Landeshauptstadt Magdeburg im Frühjahr 2023 eine Mietwerterhebungssatzung aufgestellt hat, konnte eine zielführende zeitliche Fertigstellung des Mietspiegels gewährleistet werden.

Ein qualifizierter Mietspiegel „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde **oder** von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt“ (§ 558d (1) S. 1 BGB). Eine Anerkennung sowohl von der Interessenvertretung der Mietenden und Vermietenden als auch von dem Stadtrat kann als Goldstandard eines qualifizierten Mietspiegels angesehen werden.

Methodische Umsetzung

Die Mietspiegelverordnung erlaubt bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sowohl die Verwendung Regressions- oder Tabellenanalysen sowie deren Kombination oder die Verwendung einer vergleichbar geeigneten Methode (§ 7 MsV). Eng mit dem Verfahren verknüpft sind Anforderungen an die Stichprobengröße und das Stichprobendesign.

Im Rahmen einer Regressionsanalyse wird die ortsübliche Vergleichsmiete als Prädiktion der Regressionsgleichung ausgewiesen. Im Gegensatz zum Tabellenmietspiegel erlaubt die Methode die simultane Betrachtung vergleichsweise vieler Merkmale bei einer verhältnismäßig kleinen Stichprobe. Laut Mietspiegelverordnung (§ 11 (3) MsV) sollen für Regressionsmietspiegel in die Nettostichprobe wenigstens 1 % der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels, mindestens jedoch 500 Wohnungen, einfließen. Ein Umfang von 3.000 Wohnungen genügt hingegen auch bei größeren Geltungsbereichen.

Die Auswertung der Mietspiegelerhebung mittels Regressionsanalyse wurde gegenüber einem Tabellenmietspiegel aus wissenschaftlichen und wirtschaftlichen Kontexten präferiert. Die Methode ist besser geeignet, um die komplexen Auswirkungen von Mietmerkmalen auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu beschreiben und den Einfluss der Lage zu berücksichtigen. Sie ermöglicht eine detaillierte Aufnahme der Ausstattungsmerkmale in das Modell. Die Modellbestimmung hat dabei

systematisch- und datenbasiert unter zur Hilfenahme statistischer Gütemaße zu erfolgen. Die Datengrundlage für den Mietspiegel wurde mit Hilfe einer Zufallsstichprobe ermittelt. Hierfür gingen 15.000 Mietwohnungen durch Fragebögen an die Vermietenden in die Stichprobe ein. Insgesamt betrug der Rücklauf 13.090 (87,27 %). Unter Berücksichtigung, dass nur mietspiegelrelevante Wohnungen in die Erstellung von Mietspiegeln eingehen dürfen, ergab sich eine Menge von 4.815 plausiblen und verwertbarer Datensätze. Dieser Umfang ist signifikant höher als die geforderte Größe nach der Mietspiegelverordnung, womit die Datengrundlage für den Mietspiegel in Magdeburg als außerordentlich gut bewertet werden kann.

Erstellungsprozess des Mietspiegels

Die Federführung für die Erstellung des Mietspiegels wurde durch die Drucksache DS0520/21 dem Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung der Landeshauptstadt Magdeburg übertragen. Aus Transparenzgründen wurde eine Erstellung des Mietspiegels durch externe Institute abgelehnt. Um die inhaltliche Arbeit begleitend und beratend zu unterstützen wurde der Arbeitskreis „Mietspiegel“ am 30.06.2022 begründet. Dieser beinhaltet die folgenden Mitglieder:

- Fachämter der Landeshauptstadt Magdeburg:
 - Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung
 - Stadtplanungsamt
 - Bauordnungsamt
 - Vermessungsamt
 - Sozial- und Wohnungsamt
- Vertretung der Vermietenden
 - Haus & Grund Magdeburg e. V.
 - AG Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaften
 - WOBAU Magdeburg mbH
- Vertretung der Mietenden
 - Mieterverein Magdeburg u.U.e.V.
- Wissenschaft
 - Otto-von-Guericke Universität, Institut für mathematische Stochastik
- Temporäre Teilnahme
 - Gutachterausschuss Sachsen-Anhalt

In allen Sitzungen des Arbeitskreises wurde der aktuelle Stand der Bearbeitung des Mietspiegels vorgestellt und die unterschiedlichen Interessenvertretungen hatten die Möglichkeit ihre Standpunkte und Einschätzungen abzugeben. Inhaltliche Entscheidungen zum Mietspiegel wurden durch die Mietglieder in allen Situationen einstimmig geschlossen, was für die hervorragende zielgerichtete Zusammenarbeit der Akteure im Arbeitskreis spricht.

Ergebnis Mietspiegel der Landeshauptstadt Magdeburg

Das Ergebnis ist in der beiliegenden Broschüre Mietspiegel der Landeshauptstadt Magdeburg 2024 dargestellt. Mit Hilfe des Mietspiegels kann die ortsübliche Vergleichsmiete einer konkreten Mietwohnung auf Basis der Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der jeweiligen Wohnung ermittelt werden.

Der Mietspiegel wurde durch die Interessenvertretungen

1. Mieterverein Magdeburg u. U. e. V.,
2. Haus & Grund Magdeburg e. V.,
3. den Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V. und
4. Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V. bis zum 31.12.2023 gemäß § 558d des BGB Absatz 1 Satz 1 anerkannt.

Nach Abschluss des Anerkennungsverfahrens soll der qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt Magdeburg 2024 zum 31. Januar 2024 in Kraft treten. Die Mietspiegelbroschüre wird bis zu diesem Zeitpunkt gemeinsam mit der Dokumentation der Mietspiegelerstellung auf der Internetseite der Landeshauptstadt Magdeburg veröffentlicht. Dort werden auch ein Online-Mietspiegelrechner und ein Straßenverzeichnis mit Zu- und Abschlägen entsprechend der Lage zur Verfügung stehen. Für Personen, die über keinen Internetzugang verfügen, sind Druckexemplare gegen eine Schutzgebühr erhältlich.

Anlagen:

Anlage 1 – Mietspiegelbroschüre

Anlage 2 – Präsentation zum methodischen Vorgehen