

Datum: 15.08.2022

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich I
Fachbereich Jugend/Soziales/Schulen/Sport

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	08.08.2022	nicht öffentlich				
Bildungs- und Sozialausschuss	01.09.2022	nicht öffentlich				
Finanzausschuss	08.09.2022	nicht öffentlich				
Ältestenrat	12.09.2022	nicht öffentlich				
Stadtrat	20.09.2022	öffentlich				

Inhalt: Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Plauen

Grundlage: Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz; MsRG) vom 10. August 2021, Inkrafttreten am 1. Juli 2022

Beraten und abgestimmt: FB Finanzverwaltung
FG Personal/Organisation
Kommunale Statistikstelle
AG Mietspiegel

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind: keine

Verantwortlich für Durchführung: FB Jugend/Soziales/Schulen Sport
Kommunale Statistikstelle

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen beauftragt die Verwaltung mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels unter Beteiligung der AG Mietspiegel.

Sachverhalt:

Mietspiegel sind in Deutschland Referenzpunkte für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie dienen zur Bestimmung der zulässigen Neuvertragsmiete im Geltungsbereich der Mietpreisbremse und als Begründungsmittel für Mieterhöhungsverlangen. Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter sind daher auf gute und aussagekräftige Mietspiegel angewiesen. Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat dazu gemeinsam mit dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat eine Reform des Mietspiegelrechts erarbeitet. Ziel ist es, die Qualität und Verbreitung von Mietspiegeln zu stärken und die Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter zu erhöhen.

Geregelt wurde unter anderem, dass Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern künftig Mietspiegel erstellen müssen. Es bleibt den an der Mietspiegelerstellung Beteiligten überlassen, ob sie einen einfachen Mietspiegel oder einen qualifizierten Mietspiegel erstellen. Im Mietspiegelreformgesetz wurde zudem festgelegt, dass ein einfacher Mietspiegel bis zum 1. Januar 2023 und ein qualifizierter Mietspiegel bis zum 1. Januar 2024 zu erstellen ist.

Zu diesem Zweck hatte die Verwaltung zunächst eine interne Arbeitsgruppe gebildet, welche die Auswirkungen des Mietspiegelreformgesetzes für die Stadt Plauen erörtert und die Auftaktveranstaltung „Neuer Mietspiegel für die Stadt Plauen“ am 04.05.2022 inhaltlich vorbereitet hat.

Eingeladen waren Vertreterinnen und Vertreter folgender Vereine, Organisationen und Behörden:

- Sächsischer Städte- und Gemeindetag e. V. (SSG) – Referent Mietspiegel
- Vogtländischer Mieterverein e. V.
- Haus & Grund Plauen-Vogtland e. V.
- Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH
- AWG Wohnungsgenossenschaft Plauen eG
- Landratsamt Vogtlandkreis – Gutachterausschuss
- Amtsgericht Plauen, Abteilung Mietrecht
- Fraktionen des Plauener Stadtrates
- Stadtverwaltung Plauen – interne Arbeitsgruppe

Die Auftaktveranstaltung stand unter der Leitung von Herrn Bürgermeister Tobias Kämpf.

Ziel der Auftaktveranstaltung war es, eine AG Mietspiegel zu bilden und über die weitere Verfahrensweise zur Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Plauen zu beraten sowie eine Empfehlung zu Art des neuen Mietspiegels zu erarbeiten.

Die AG Mietspiegel wurde gebildet. Sie setzt sich zusammen aus stimmberechtigten und beratenden Mitgliedern.

Stimmberechtigte Mitglieder, vertreten mit jeweils einer Stimme, sind die beiden Interessenvertretungen Haus & Grund Plauen-Vogtland e. V. für die Vermieter und Vogtländischer Mieterverein e. V. für die Mieter sowie die Stadt Plauen als voraussichtlich zuständige Kommune.

Als beratende Mitglieder fungieren die weiteren o.g. Vertreterinnen und Vertreter, sofern sie zur Auftaktveranstaltung am 04.05.2022 ihre verbindliche und kontinuierliche Mitarbeit in der AG Mietspiegel bekundet haben.

Die AG Mietspiegel hat einstimmig die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Plauen empfohlen.

Ein qualifizierter Mietspiegel muss gemäß § 558d BGB folgende Anforderungen erfüllen:

- Er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein: klar definierter Anforderungskatalog zu Datenerhebung, Datenauswertung und Dokumentation
- Aktualisierungszeitpunkte werden klar geregelt: Anpassung an die Marktentwicklung im Abstand von zwei Jahren und neue Erstellung nach vier Jahren
- Er muss von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein

Die Vorteile eines qualifizierten Mietspiegels gegenüber einem einfachen Mietspiegel sind:

- Transparenz über Erstellung aufgrund gesetzlicher Vorgaben im BGB / Mietspiegelverordnung (MsV)
- Transparenz über den Wohnungsmarkt
- Rechtssicherheit für die Anwender
- effektivere Durchsetzbarkeit von Ansprüchen
- Nutzung für weitere Bereiche denkbar (u.a. im Rahmen der Stadtentwicklung, ...)

Die Kosten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels belaufen sich nach bisherigen Berechnungen der Verwaltung auf 159.036,00 EUR (Personal- und Sachkosten, Anschaffung Software). In diesem Zusammenhang muss auch bedacht werden, dass der Gesetzgeber fordert, alle Mietspiegel nach zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen und einen qualifizierten Mietspiegel nach vier Jahren neu zu erstellen. Somit entstehen entsprechende Folgekosten:

Aktualisierung zum 01.01.2026 – geschätzte Kosten ca. 72.300,00 EUR

Neufassung zum 01.01.2028 – geschätzte Kosten ca. 76.300,00 EUR

Der Freistaat beabsichtigt, mit dem Sächsischen Mietspiegel-Zuständigkeitsgesetz (SächsMsZustG) die Zuständigkeit auf die Städte und Gemeinden zu übertragen. In diesem Zusammenhang verhandelt der SSG aktuell mit dem Freistaat über Form und Umfang des Mehrbelastungsausgleiches gem. Art. 85 Abs. 2 Verfassung des Freistaates Sachsen. Grundlage für diese Verhandlungen bilden die detaillierten Berechnungen zum finanziellen Aufwand, der den Städten durch die Erstellung der jeweiligen Mietspiegel entsteht. Im Zuge der Anhörung zum Entwurf des SächsMsZustG wurden diese Berechnungen dem SSG von den betroffenen Städten zugearbeitet.

Gegenwärtig ist allerdings noch nicht absehbar, wann der Freistaat das Mietspiegel-Zuständigkeitsgesetz auf den Weg bringen und in welcher Höhe ein Mehrbelastungsausgleich für die Erstellung eines einfachen oder eines qualifizierten Mietspiegels gewährt wird.

Dies bringt auch die Stadt Plauen in eine Zwangslage. Zum einen sollen und wollen sich die Städte auf die Zuständigkeitsübertragung einstellen und die Erstellung entsprechender Mietspiegel vorbereiten, zum anderen aber führt die weitere Verzögerung des Mietspiegel-Zuständigkeitsgesetzes zu Zeitverlust und vor allem zu einer riskanten Planungs- und Finanzierungsunsicherheit. Dennoch geht die Stadt auch weiterhin davon aus, dass der Freistaat seiner Verantwortung nachkommt und allen betroffenen Städten einen angemessenen Mehrbelastungsausgleich gewährt.

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		159.036,00	
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		159.036,00	
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro		0,00	
Folgekosten des Beschlusses		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Anmerkungen: Die Höhe und der genaue Verfahrensweg des Ausgleiches der Mehrbelastungen durch den Freistaat Sachsen ist noch nicht gesichert.			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input type="checkbox"/> ja
-----------------------	-----------------------------

Veränderung zum Planansatz			
<input checked="" type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> mehr <input type="checkbox"/> weniger			
Haus-halts-jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt	Nummer <input checked="" type="checkbox"/> Produkt <input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> E-Liste <input type="checkbox"/> INST-Liste <input type="checkbox"/> Z-Liste
<input checked="" type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt <input checked="" type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit <input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit			
2023	141.936,00	THH 2 FB Personal- und Hauptverwaltung	121106
2023	17.100,00	THH 2 FB Personal- und Hauptverwaltung	08-000000x
<input checked="" type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt <input checked="" type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit <input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit			
2023	141.936,00	THH 2 FB Personal- und Hauptverwaltung	121106
2023	17.100,00	THH 2 FB Personal- und Hauptverwaltung	08-000000x

Steffen Zenner
Unterschrift liegt im Original vor

Tobias Kämpf
Unterschrift liegt im Original
vor