

Datum: 07.05.2024

## Verwaltungsvorlage

Kommunale Statistikstelle

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	06.05.2024	nicht öffentlich				
Verwaltungsausschuss	22.05.2024	öffentlich				
Ältestenrat	27.05.2024	nicht öffentlich				
Stadtrat	04.06.2024	öffentlich				

**Inhalt:** Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Plauen 2024

**Grundlage:** § 558c ff. BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)

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

Sächsisches Mietspiegel-Zuständigkeitsgesetz vom 15. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 766)

**Beraten und abgestimmt:** AG Mietspiegel  
Vogtländischer Mieterverein e.V.  
Haus & Grund Plauen-Vogtland e. V.

**Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind:** keine

**Verantwortlich für Durchführung:** Bürgermeister GB I

---

### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen beschließt die Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels 2024.

## **Sachverhalt:**

### **Gesetzliche Grundlage und Auftrag**

Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sind seit dem 1. Juli 2022 gemäß dem 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).

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 20.09.2022 die Stadtverwaltung beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB zu erstellen (Drucksachen Nr.: 0660/2022). In Anbetracht der Kenntnis des Inhaltes zum Entwurf des Zuständigkeitsgesetzes hat die Verwaltung den Text der Beschlussvorlage so angepasst, dass sie Bezug nimmt auf die ausstehende Regelung, um einen Normenkontroll-Rechtsweg nicht zu verbauen. Der Beschlusstext wurde während der Sitzung ergänzt. Danach fordert der Stadtrat der Stadt Plauen, dass der Freistaat Sachsen die Kosten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels übernimmt.

Schon am 09.09.2022 hat der Bürgermeister GB I ein Schreiben an die Mitglieder des Landtages gesandt, in welchem der Entwurf des Gesetzes als nicht akzeptabel deklariert wurde. Die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter wurden seitens der Verwaltung aufgefordert, unsere Bemühungen zu unterstützen, was diese auch dankenswerter Weise sofort taten. In der Folge wurden die Städte Plauen und Leipzig als Sachverständige in dieser Angelegenheit aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben, was dann am 19.10.2022 erfolgte. Den Stellungnahmen trat der SSG unterstützend bei. Am 15.11.2022 wurde die Stadt Plauen wiederholt aufgefordert zu erklären, warum die Stadt Plauen keinen Mietspiegel hat. Dem zuständigen Ministerium würden anderslautende Informationen vorliegen. Auch dieses Schreiben wurde umgehend beantwortet, die Stellungnahmen der Interessenvertreter nochmals beigefügt und entsprechende Urteile benannt.

Letztlich wurde das Zuständigkeitsgesetz am 15.12.2022 verabschiedet. Die Gemeinden sind zuständig für die Erstellung des Mietspiegels, aber bis auf Görlitz erhält keine Stadt einen Finanzausgleich.

Die nachträgliche Intervention von Landtagsabgeordneten führte dazu, dass Plauen im Juni 2023 überraschend eine Verwaltungsvereinbarung mit einem finanziellen Zuschuss in Höhe von 12.500 € p.a. zugesandt bekam.

Gleichzeitig fragte der SSG, welcher die Rechtmäßigkeit der gesetzlichen Regelung immer in Frage gestellt hat, ob sich die betroffenen Gemeinden an einer Normenkontrollklage beteiligen wollen. Nach mehreren Gesprächen war nur noch Plauen dazu bereit. Nach Abwägung der finanziellen und personellen Aufwendungen entschloss sich die Stadt Plauen die angebotene Vereinbarung zu unterzeichnen und nicht gegen die Regelung zu klagen.

### **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 Vermieter und Mieter, 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 ermöglicht 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 Vermieter und der Mieter oder des Stadtrates ab. Eine besondere Form der Qualifizierung liegt vor, wenn die Interessenvertretungen der Vermietenden, der Mieter und der Stadtrat den Mietspiegel anerkennen.

Daher wird für den Mietspiegel der Stadt Plauen sowohl die Anerkennung durch die Interessenvertretungen als auch durch den Stadtrat angestrebt.

## **Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess**

Die Federführung für die Erstellung des Mietspiegels liegt beim Bürgermeister GB I.

Die kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen ist zuständig für die organisatorischen Rahmenbedingungen (Leistungsvergabe, Organisation AG Mietspiegel, Kommunikation zu allen Beteiligten), die Ermittlung der Grundgesamtheit und Ziehung der Stichproben, die konsekutive Mieter- und Vermieterbefragung sowie der Erstellung georeferenzierter Indikatoren für die Wohnlagenermittlung.

Für die oder Mit der Erstellung des Mietspiegels wurde die 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 nicht oben genannten erforderlichen Arbeitsschritte von der methodischen Gesamtkonzeption, der Methodik und Berechnung der Wohnlagen, der Datenauswertung bis hin zur Darstellung der Ergebnisse als Broschüre, Onlinerechner und Dokumentation.

Die Methodik und einzelnen Arbeitsschritte wurden fortlaufend in 9 Sitzungen mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel abgestimmt. Die Arbeitsgruppe wurde vom zuständigen Bürgermeister eingeladen. Die Arbeitsgruppe gab sich ihre Regeln selbst.

Beschließende Mitglieder mit je einer Stimme sind die

- Interessenvertreter der Mieter - Vogtländischer Mieterverein e.V.,
- Interessenvertreter der Vermieter - Haus & Grund Plauen-Vogtland e.V.,
- Stadt Plauen.

Beratende Mitglieder sind

- Fraktionen des Stadtrates der Stadt Plauen,
- WBG und AWG,
- Gutachterausschuss des Vogtlandkreises,
- Fachabteilungen der Stadt Plauen

## Arbeitsberatungen der AG Mietspiegel

In den Arbeitsberatungen wurde die AG Mietspiegel zu folgenden Themen informiert bzw. traf diese Entscheidungen.

05.04.2022

- Information zu den geltenden Rechtsgrundlagen
- Information zu den fehlenden Rechtsgrundlagen
- Finanzierung / Kosten des Mietspiegels
- Beschluss über Zusammensetzung und Entscheidungsfindung in der Arbeitsgruppe
- AG-Empfehlung zur Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels

17.11.2022

- Information über den Stadtratsbeschluss zum qualifizierten Mietspiegel
- Information zum Leistungsverzeichnis der Ausschreibung
- Diskussion zur Organisation einer gemeinsamen Öffentlichkeitsarbeit

03.02.2023

- Information Auftragsvergabe Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
- Information zur Mietspiegelkonzeption
- Beschluss über das Verfahren zur Ermittlung der Grundgesamtheit und der Stichprobenziehung
- Beschluss zur Regressionsanalyse.
- Beschluss zur Befragungsart (online/schriftlich)
- Terminplanung

17.02.2023

- Erste Diskussion über Mieter- und Vermieterfragbogen

09.03.2023

- Information über neue Erkenntnisse aus der Fachtagung „Das neue Mietspiegelrecht – F+B IGES Wohnen+IMMOBILIEN+UMWELT“ am 27.02.2023, in Berlin
- Zweite Diskussion über Mieter- und Vermieterfragbogen

22.03.2023

- Beschlussfassung zur Erarbeitung der Wohnlagen
- Dritte Diskussion und Beschlussfassung über Mieter- und Vermieterfragbogen
- Information über die Änderung aller Terminpläne durch die nur in Sachsen geforderte Mietspiegelsatzung

05.04.2023

- Information über den mit dem SächsDSB abgestimmten Satzungsentwurf

15.06.2023

- Information der AG Mietspiegel über Korrektur der Rechtsauffassung des Statistischen Landesamtes zur Satzungspflicht.
- Information zu Auswirkungen auf den Terminplan
- Information zur Verlegung des Befragungsbeginns auf das Ende der Schulferien
- Information zur geplanten Öffentlichkeitsarbeit

16.08.2023

- Gemeinsamer Termin beim Vogtlandradio mit den Interessenvertretern der Mieter, Vermieter und Stadt Plauen.

21.08. bis 20.10.2023 Mieterbefragung

10.10. bis 10.12.2023 Vermieterbefragung

11.12.2023

- Erste Vorstellung der Wohnlagen durch ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH
- Verlauf und Stand der Datenerhebung durch die kommunale Statistikstelle
- Information zum Stand Finanzierung des Mietspiegels

06.02.2024

- Erläuterung der Wohnlagen durch ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH
- Ablehnung durch die Arbeitsgruppe □ Neuberechnung ohne Einfamilienhäuser, neue Referenzgebiete und klarere Indikatoren
- Information Zeitplanung

24.03.2024

- Erläuterung der Wohnlagen durch ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH
- Die berechneten Wohnlagen werden einstimmig akzeptiert, keine der Adressen werden manuell angepasst.

12.04.2024

- Erläuterung der Berechnungsergebnisse durch ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH

### **Datenbasis und Datenerhebung für den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Plauen**

In der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde einstimmig beschlossen, dass die Wohnungsinformationen in Form einer konsekutiven Mieter-/Vermieterbefragung erhoben werden.

Bei Regressionsanalysen soll die bereinigte Nettostichprobe Wohnungen in einer Anzahl enthalten, die wenigstens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels entspricht, mindestens aber 500 Wohnungen und nicht mehr als 3 000 Wohnungen.

In der Stadt Plauen gibt es ca. 45.000 Wohnungen. 1% entsprechen 450 Wohnungen. Für einen qualifizierten Mietspiegel sind also mindestens 500 Wohnungen erforderlich. Da es in der Stadt Plauen keine Erfahrungen bezüglich der Befragungsrückläufe und deren Qualität gibt, wurde eine Bruttostichprobe von 4.000 Wohnungen vom beteiligten Büro ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH vorgeschlagen und von der Arbeitsgruppe Mietspiegel festgelegt.

Die Grundgesamtheit, aus welcher eine Stichprobe von 4.000 Wohnhaushalten zu ziehen ist, wird aus den Daten des Einwohnermelderegisters ermittelt. Zu diesem Zweck wurden die Namen, Anschriften und Wohnungsgeberinformationen aller über 18-jährigen Personen herangezogen. Die Grundsteuerdaten wurden zur Filterung von selbstgenutztem Wohnraum, benötigt. Gebäudedaten wurden zur Filterung von nicht zu befragenden Haushalten in Ein-/Zweifamilienhäusern und Sonderwohnverhältnissen verwendet. Die Daten wurden zum 01. August, also sehr nah am Befragungstermin, erhoben um die Bewegungszahlen, insbesondere Sterbefälle, so gering wie möglich zu halten.

Die Anzahl der Grundgesamtheit, aus welcher die Stichprobe gezogen wurde, betrug 26.049 Wohnhaushalte. Die Stichprobe war so zu ziehen, dass jeder Haushalt der zur Auswahlgrundlage gehört, mit der gleichen Wahrscheinlichkeit in die Stichprobe gelangen konnte.

Von den ausgewählten und ff. angeschriebenen 4.000 Wohnhaushalten haben 3.705 (92,63 %) geantwortet. Von den dazu gehörigen Vermietern konnten 2.743 Antworten registriert werden.

Nach Abzug aller Ausschlusskriterien verblieben 1.052 Datensätze zur Berechnung, was einer bereinigten Nettostichprobe von 3,89% des Wohnungsbestands der Stadt Plauen entspricht. Dies ist wesentlich höher als die in der Mietspiegelverordnung geforderten 500 Wohnungen. Somit liegt eine sehr gute Erhebungsbasis für den Mietspiegel vor.

## **Ergebnis Mietspiegel Plauen**

Das Ergebnis ist in Anlage 1 Broschüre Mietspiegel Plauen 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 30 bis 120 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 +13% und - 13 % möglich.

## **Anerkennungsverfahren und Veröffentlichung**

Sowohl beim einfachen als auch beim qualifizierten Mietspiegel ist eine Anerkennung durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter oder durch die Stadt Plauen erforderlich. Da die Stadt Plauen und die Interessenvertreter der Mieter und der Vermieter den Mietspiegel gemeinsam erstellt haben, wäre eine ausdrückliche Anerkennung nicht notwendig, aber wünschenswert.

Für die Anerkennung durch die Stadt Plauen ist ein Stadtratsbeschluss erforderlich.

Die Anerkennung eines Mietspiegels durch Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter erfordert eine darauf gerichtete Willenserklärung durch ein vertretungsberechtigtes Organ. Eine bestimmte Form ist dafür nicht vorgesehen. Daher ist es ausreichend, wenn die Interessenverbände, z. B. auf einer abschließenden Sitzung der AG Mietspiegel, die Anerkennung des Mietspiegels mündlich erklären.

Zur Qualifizierung des Mietspiegels wird die Anerkennungen sowohl durch den Stadtrat der Stadt Plauen sowie durch die Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter angestrebt.

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel haben in der Sitzung vom 12.04.2024 die Ergebnisse des Mietspiegels Plauen abschließend beraten.

Nach Ansicht der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde der Mietspiegel 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 Plauen 2024 dem Stadtrat mit dieser Beschlussvorlage zur Anerkennung vorgelegt.

Unmittelbar nach dem Beschluss des Stadtrates soll der qualifizierte Mietspiegel Plauen 2024 in Kraft treten. Die Mietspiegelbroschüre wird gemeinsam mit der Dokumentation (Anlage 2 dieser Vorlage) der Mietspiegelerstellung auf der Internetseite der Stadt Plauen veröffentlicht. Dort wird auch ein Online-Mietspiegelrechner zur Verfügung stehen. Für Personen, die nicht über einen Internetzugang verfügen, sind Druckexemplare erhältlich.

Anlagen:

- 2024-05-04\_MSp\_Ergebnisse

## Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro			
Folgekosten des Beschlusses		<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
<b><u>Anmerkungen:</u></b>			

## **Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses**

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

Veränderung zum Planansatz				<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> mehr	<input type="checkbox"/> weniger
Haus- halts- jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt	Nummer			
			<input type="checkbox"/> Produkt <input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> E-Liste <input type="checkbox"/> INST-Liste <input type="checkbox"/> Z-Liste			
	<input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit			
	<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit			