



Mietspiegel nach MsRG 2021

SoGI 26.01.2023

Dr. Hofbauer



Mietspiegelreformgesetz

MsRG 10.08.2021

- Kommunen über 50.000 EW
- Rechtskraft 01. Juli 2022
- Bis spätestens 1. Januar 2023 sind Mietspiegel zu erstellen und sind zu veröffentlichen
- „Wird für die Gemeinde in Erfüllung dieser Verpflichtung ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen.“ (Erg. Art. 229, § 62)



Mietspiegel Differenzierung

- (Einfacher) Mietspiegel
- Qualifizierter Mietspiegel
- Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel



Mietspiegel Differenzierung

Einfacher Mietspiegel (§558c Abs. I BGB):

- Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten, erstellt
 - von der Gemeinde
 - von Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam
 - von Interessenvertretern der Vermieter oder Mieter allein, aber vom jeweils anderen Verband anerkannt.



Mietspiegel Differenzierung

Qualifizierter Mietspiegel (§558d Abs. I BGB):

- Erstellt nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen sowohl bei Datenerhebung als auch bei Datenauswertung
- Anerkennung d. Gemeinde oder durch Interessenvertreter von Mietern und Vermietern gemeinsam
- Anpassung an Marktentwicklung spät. nach 2 Jahren
- Neuerstellung nach 4 Jahren
- Schriftliche Dokumentation der Mietspiegelerstellung



Mietspiegel Differenzierung

Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel:

- Dieses einfache Niveau muss aus der Analyse des lokalen Wohnungsmarktes in einem schlüssigen Konzept abgeleitet werden.
- Ein „grundsicherungsrelevanter Mietspiegel“ gilt im wesentlichen als schlüssiges Konzept und zeigt auf, was anmietbare Wohnungen mit solch einem relativ einfachen Standard vor Ort derzeit kosten.



Daten

Grundsätzlich besteht für Mieter eine Auskunftspflicht

- Daten zum Einwohnermeldewesen (Namen, Anschriften und Einzugsdatum aller volljährigen Bürger ohne Sperrvermerk)
- Daten über öffentlich geförderte Wohnungen (komplette Liste inkl. Anschriften)
- Adressen nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen (z.B. Wohn- und Pflegeheime)
- Grundsteuerdaten zur Bestimmung von Vermietername und -adresse
- Angaben zum Wohnungs- und Gebäudebestand



Bruttostichprobe

- Bruttostichprobe von 3.000 Wohnungen
- Laut Zensus 2011, Wilhelmshaven 13.865 Mietwohnungen außerhalb von Wohnheimen.
- bereinigte Nettostichprobe 4 % des Mietwohnungsmarktes erfassen.
- Zielgröße (gesetzliche Anforderung von 500 Datensätzen) bzw. 1 % des Mietwohnungsmarktes (MsV § 11 Abs. 3).
- Die Bruttostichprobe ist damit ausreichend groß, um einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.



Datenschutz

Datenschutz hat oberste Priorität!

Die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels erfolgt nach den Vorschriften

- des niedersächsischen Datenschutzgesetzes (NDSG),
- des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG)
- sowie der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in der jeweils geltenden Fassung

Musterfragebogen

Frage 3: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? (ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)
 Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert
 Monat Jahr

Frage 4: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung, Betriebskostenabrechnung oder Wohnflächenberechnung)
 Wohnfläche: m²

Frage 5: Wer ist Ihre Vermieter:in?
 Bauverein Fürth eG Baugenossenschaft „Eigenes Heim“ eG
 Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mbH Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach
 Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Volkswohl“ eG Andere:r Vermieter:in (bitte unten eintragen)

Name Vermieter:in: _____ Adresse Vermieter:in: _____
 Vorname: _____ Straße: _____ Hnr: _____
 Nachname: _____ PLZ: _____
 Unternehmen: _____ Ort: _____

Frage 6: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)
 Zimmeranzahl:

Frage 7: Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar?
 Anzahl Wohnungen: Wenn mindestens 4 Wohnungen erreichbar → **weiter zu Frage 8**
 Wenn weniger als 4 Wohnungen erreichbar → **weiter mit der nächsten Frage:**

Befindet sich die Wohnung in einem freistehenden Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihenhaushaus?
 Ja, in einem freistehenden Einfamilienhaus
 Ja, in einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihenhaushaus
 Nein, Wohnung befindet sich in: _____ (z. B. im Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus)

Wohnen Sie in einer Einliegerwohnung? (die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung) Ja Nein

Frage 8: Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre, Dachgeschoss und Gartengeschosse bei Hanglage. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.)
 Anzahl Geschosse:

Frage 9: In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (nur eine Antwort möglich)
 Keller/Souterrain/Untergeschoss Gartengeschoss (bei Hanglage) Erdgeschoss/Hochparterre Obergeschoss Mehrere Geschosse

Frage 10: Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?
 Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen
 Maisonette-Wohnung (Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)
 Penthouse-Wohnung (freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses)

Frage 11: Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? (bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr)
 Baujahr:

Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung?
 Bis 1918 1946 bis 1965 1978 bis 1983 1995 bis 2001 2010 bis 2015 Unbekannt
 1919 bis 1945 1966 bis 1977 1984 bis 1994 2002 bis 2009 Ab 2016

Frage 12: Befindet sich mindestens ein WC in der Wohnung?
 Ja, Anzahl: Nein

Frage 13: Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer?
 Ja, Anzahl: Nein (**weiter zu Frage 15**)

Frage 14: Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Bei mehreren Badezimmern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben. Bitte kreuzen Sie nur an, was von dem/der Vermieter:in gestellt wird. Eigenleistungen des Mietenden gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)

<input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/> Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt z. B. durch Fliesen	<input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper
<input type="checkbox"/> Badewanne (auch ankreuzen, wenn Duschköglichkeit in der Wanne gegeben ist)	<input type="checkbox"/> Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag (z.B. Vinylboden)	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung
<input type="checkbox"/> Dusche (der Duschkopf befindet sich nicht über der Badewanne)	<input type="checkbox"/> Mindestens zwei Waschbecken	<input type="checkbox"/> Fenster
<input type="checkbox"/> Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)	<input type="checkbox"/> Heizmöglichkeit	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage (mindestens Abluft)

Frage 15: Welche Art von Küche weist die Wohnung auf?
 Geschlossene Küche (eigener Raum) Offene Küche (in einen Wohnraum integriert) Kochnische

Frage 16: Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf? (von Vermieter:in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

<input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)	<input type="checkbox"/> Alle Türen mindestens 80 cm breit
<input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung in der Küche	<input type="checkbox"/> Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden
<input type="checkbox"/> Zweites WC (Gäste-WC)	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume
<input type="checkbox"/> Einbauschränke außerhalb der Küche	<input type="checkbox"/> Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)
<input type="checkbox"/> Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner	<input type="checkbox"/> Durchgangszimmer
<input type="checkbox"/> Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Kellerraum oder Dachboden)	<input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt
<input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m ²)	<input type="checkbox"/> Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle)
<input type="checkbox"/> Trockenraum im Haus vorhanden	<input type="checkbox"/> Garten
<input type="checkbox"/> Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar	Falls ja:
<input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden	<input type="checkbox"/> zur alleinigen Nutzung (Garten ist nur dem Mietenden zugänglich)
<input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar	<input type="checkbox"/> zur gemeinschaftlichen Nutzung mit anderen



Auswertung

- Aufbereitung des Rücklaufs mit Plausibilitätsprüfung
- Datenauswertung und Berechnung Mietspiegel
- Beschlussfassung und Veröffentlichung

- Dokumentation
- Optional: Online- Mietenrechner



Schlüssiges Konzept

Erstellung des Schlüssigen Konzepts

- Grundlage: Daten des qualifizierten Mietspiegels
- Zusammenführung,
- Plausibilisierung
- und Bereinigung

Betriebskosten kalt



Weiterer Ablauf

- Angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard
 - 1 Person bis zu 50 m²
 - 2 Personen bis zu 60 m²
 - 3 Personen bis zu 75 m²
 - 4 Personen bis zu 85 m²
 - jede weitere Person 10 m² zusätzlich
- Ermittlung der Mietobergrenzen
 1. Ermittlung des Nachfragevolumens im preiswerten Marktsegment
 2. Abgrenzung des angemessenen Marktsegmentes
 3. Ableitung der Mietobergrenzen auf Basis von Bestands- und Neuvertragsmieten
 4. Überprüfung der Verfügbarkeit und Vermeidung der Ghettoisierung über Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten



Zeitplan

- Februar 2023 Vergabe, Auftaktgespräch
- März 2023 Sitzung des Arbeitskreises
- April 2023 Druck und Versand der Befragungsunterlagen
- Mai 2023 Schriftliche Erinnerungsaktion
- Juni 2023 Abschließende Zusammenführung
- Juli 2023 Beginn Auswertung
- September 2023 Vorstellung des Mietspiegelentwurfs
- Anerkennung qualifizierter Mietspiegel und Vorstellung des Schlüssigen Konzepts
- Oktober 2023 Beschlussfassung im Rat der Stadt
- 30. Oktober 2023 Mietspiegel und Schlüssiges Konzept treten in Kraft



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**