



<u>Art des Dokuments:</u> Information zum Sachstand	<u>Thema:</u> Prüfauftrag Mietspiegel Beschluss AN 004/2019/19-24	<u>Verantwortlich:</u> Gebäudemanagement	<u>Status:</u> ö	<u>Datum:</u> 15.05.2023
--------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	---------------------	-----------------------------

Gemäß Beschluss AN 004/2019/19-24 – Prüfauftrag – Erstellung eines Mietspiegels, soll die Verwaltung die Gemeindevertretung über Aufwand, Zeit, Kosten und Nutzen der Ausfertigung eines qualifizierten Mietspiegels in Zusammenarbeit mit Neuenhagen für die Gemeinde Hoppegarten informieren.

Die Verpflichtung, einen Mietspiegel zu erstellen, besteht seit dem 01.07.2022 für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern. Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist (§ 558 c Abs. 4 Bürgerliches Gesetzbuch BGB).

Die Gemeinde Hoppegarten hat etwa 18.500 Einwohner. Nach dem Zensus (Volkszählung) 2011 gab es zum 09.05.2011 3.388 Mietwohnungen in der Gemeinde Hoppegarten. Die Auswertung der Volkszählung aus dem Jahr 2022 wird voraussichtlich im März 2024 veröffentlicht.

### **Kooperation mit der Gemeinde Neuenhagen**

Die Gemeinde Neuenhagen teilte auf Nachfrage mit, dass kein Bedarf an einem Neuenhagener Mietspiegel besteht. Diese Einschätzung bestand bereits 2019 und gilt fort.

### **KOSTEN:**

Geschätzte Kosten für die Erstellung eines Mietspiegels ca.: 25.000 € bis 35.000 €

Folgekosten:

Anpassung an Marktentwicklung nach 2 Jahren: ca.

3.000 bis 5.000 €

Neuerstellung nach 4 Jahren ca.:

25.000 € bis 35.000 €

Gem. § 558 d Abs. 2 BGB ist der qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen.

### **NUTZEN:**

Ziel ist es, durch die Erstellung eines Mietspiegels in den Wohnungsmarkt eingreifen zu können, um so sozialen Spannungen vorzubeugen, Transparenz und Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter zu schaffen, insbesondere bei Fragen zulässiger Mieterhöhungen.

Der Wohnungsmarkt ist ein Angleichungsprozess zwischen Wohnungsangebot und der Nachfrage nach Wohnungen. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) schätzt den Markt in Hoppegarten als einen unvollkommenen Markt ein, der sich in viele regionale und sektorale Teilmärkte unterteilt.

Der Hoppegartener Wohnungsmarkt ist ein Bestandsmarkt, in dem Wohnungsneubau in der Regel einen niedrigen Prozentsatz ausmacht. Das hiesige Wohnungsangebot wird durch private Kleineigentümer (Einfamilienhäuser), Markt für Wohnungskapital (Wohnungseigentümer) und teilweisen Geschoßwohnungsbau geprägt.

Auf Grund dessen kann dieser Markt auf Nachfrageänderungen nur langsam reagieren. Bei erhöhter Nachfrage steigen die Preise entsprechend schnell. Ein Mietspiegel stoppt diese Marktentwicklung nicht, sondern stellt die Ortsüblichkeit fest. Für zivilrechtliche, gerichtliche Auseinandersetzungen (darauf hat die Gemeinde grundsätzlich keinen Einfluss) kann er keine 100 prozentige Rechtssicherheit geben.



# Rennbahngemeinde Hoppegarten

<u>Art des Dokuments:</u> Information zum Sachstand	<u>Thema:</u> Prüfauftrag Mietspiegel Beschluss AN 004/2019/19-24	<u>Verantwortlich:</u> Gebäudemanagement	<u>Status:</u> ö	<u>Datum:</u> 15.05.2023
--------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	---------------------	-----------------------------

Eine vergleichbare Gemeinde von der Größe der Gemeinde Hoppegarten mit einem Mietspiegel im Landkreis Märkisch Oderland ist nicht bekannt.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V empfiehlt, von der Erstellung eines Mietspiegels Abstand zu nehmen, da diese aufgrund des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Hoppegarten schwierig und kostenintensiv ist.

Für die Vermietung von Wohnungen in Deutschland gilt das BGB, welches klare Regeln für Mieterhöhungen im Wohnungsbestand vorgibt. Damit sind Mieter rechtlich geschützt.

## **Hinweis Kappungsgrenzenverordnung (KappGrenzV)**

Mit der Brandenburger Kappungsgrenzenverordnung dürfen die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen in 19 Gemeinden des Landes Brandenburg, darunter fällt auch die Gemeinde Hoppegarten, innerhalb von drei Jahren um höchstens 15 Prozent anstatt 20 Prozent angehoben werden. Beachtet der Vermieter diese Verordnung nicht, ist das Erhöhungsverlangen unwirksam.

## **AUFWAND:**

Der Aufwand für die Erstellung eines Mietspiegels wird als sehr hoch eingeschätzt. Folgende Vorbereitungen müssen getroffen werden:

- **Erstellung einer Kommunalstatistiksatzung, § 7 Gesetz über die Statistik im Land Brandenburg (BbgStatG)**  
Nach Klärung datenschutzrechtlicher Fragen kommt die Anwendung des BbgStatG in Betracht, wenn eine kommunale Stelle eine Datenerhebung durchführt oder veranlasst. Die Kommunalstatistiksatzung ist durch die Gemeindevertretung zu beschließen. Die Einrichtung einer kommunalen Statistikstelle ist der Kommunalaufsicht und dem Landesbeauftragten für den Datenschutz und für das Recht auf Akteneinsicht schriftlich anzuzeigen.
- **Klärung Datenschutz und Ausarbeitung eines Vertrages zur Auftragsdatenverarbeitung nach Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)**  
Für die Erhebung und Verarbeitung von Daten, welche für die Erstellung des Mietspiegels erforderlich sind, bedarf es gemäß § 28 DSGVO eines Vertrages als Rechtsgrundlage. Dieser Vertrag regelt Gegenstand und Dauer der Verarbeitung, Art und Zweck der Verarbeitung, die Art der personenbezogenen Daten, die Kategorien betroffener Personen und die Pflichten und Rechte des Verantwortlichen.
- **Einwilligung gemäß § 51 Bundesdatenschutzgesetz (BDSG)**  
Die Einwilligungen sämtlicher zu befragender Personen müssen vor, bzw. bei der Befragung schriftlich eingeholt werden.
- **Datenbeschaffung:**  
Für die Datenbeschaffung entsteht Aufwand für die Mitarbeiter des FB II Abteilung Steuern, für die Bereitstellung der Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer, sowie die Filterung dieser nach privater Nutzung (Einfamilienhäuser und selbstgenutzte Eigentumswohnungen) und Grundstückseigentümern, welche Ihre Immobilie vermietet haben.



# Rennbahngemeinde Hoppegarten

<u>Art des Dokuments:</u> Information zum Sachstand	<u>Thema:</u> Prüfauftrag Mietspiegel Beschluss AN 004/2019/19-24	<u>Verantwortlich:</u> Gebäudemanagement	<u>Status:</u> ö	<u>Datum:</u> 15.05.2023
--------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	---------------------	-----------------------------

Hinzu kommt der Aufwand vom Einwohnermeldewesen für die Bereitstellung der Mieterdaten. Dabei werden die Daten aller volljährigen Bürger Hoppegartens ohne Sperrvermerk benötigt.

- **Verfahren zur Datenerhebung**

Qualifizierte Mietspiegel nach § 558 d BGB können nach der Tabellen- oder der Regressionsmethode erstellt werden. Beide zählen zu den sogenannten „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“. Bei der Regressionsmethode wird ein mathematisches Modell aufgestellt, mit dem die Miethöhe durch die Merkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage erklärt wird. Die Berechnung des Modells erlaubt die Ermittlung von Zu- und Abschlägen bezogen auf die Basismiete. Bei der Tabellenanalyse ist im Regelfall eine Belegung von mindestens 30 Wohnungen pro Tabellenfeld erforderlich und bei Regressionsanalysen beginnt der Stichprobenumfang bei 3.000 Wohnungen.

Da es in Hoppegarten noch keinen Mietspiegel gibt, dürfte bei der Befragung mit relativ vielen Ausfällen aufgrund der so genannten Sechs-Jahre-Regel zu rechnen sein. Es gibt vergleichsweise viele Haushalte, die bereits vor mehr als 6 Jahren einen Mietvertrag geschlossen haben und bei denen sich die Nettokaltmiete in den vergangenen 6 Jahren nicht geändert hat. Diese Mietverhältnisse dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nicht für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden.

Seit dem 01.07.2022 ist die Teilnahme an Befragungen für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Mieter und Vermieter zwar verpflichtend (§ 2 MsRG), dennoch ist mit weiteren Ausfällen beim Rücklauf zu rechnen.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die Stichprobe nicht die nach § 11 Abs. 1 (MsV) erforderliche Anzahl an Daten liefert und eine Vollbefragung nötig ist.

- **Vergabeverfahren**

Ein entsprechendes Vergabeverfahren ist durchzuführen.

- **Bildung eines Arbeitskreises**

In der Praxis wird der Mietspiegel von der Gemeinde erstellt und die Interessenverbände der Vermieter und der Mieter werden am Erstellungsprozess beteiligt. Für Abstimmungen sollte ein Arbeitskreis, bestehend aus Folgenden Teilnehmern, gebildet werden.

Gemeindeverwaltung	mind. 1 Person
Datenschutzbeauftragte der Gemeindeverwaltung	1 Person
Mieterbund	mind. 1 Person
Vermieterverband	mind. 1 Person
Auftragnehmer, welcher mit der Erstellung beauftragt wird	mind. 1 Person

Während des Arbeitskreises wird u.a. auch die Erarbeitung eines Fragebogens mit Wohnwertmerkmalen wie z.B. Art, Größe, Ausstattung und Lage vorgenommen.

Weiterhin wird im Arbeitskreis die Art der Datenerhebung abgestimmt. Die schriftliche Mieter- und Vermieterbefragung wird empfohlen. Die Antwortwahrscheinlichkeit ist bei Vermietern höher als bei Mietern. Außerdem sind die Angaben der Vermieter häufig genauer in Bezug auf Daten wie z.B. energetische Ausstattung des Gebäudes.



<u>Art des Dokuments:</u> Information zum Sachstand	<u>Thema:</u> Prüfauftrag Mietspiegel Beschluss AN 004/2019/19-24	<u>Verantwortlich:</u> Gebäudemanagement	<u>Status:</u> ö	<u>Datum:</u> 15.05.2023
--------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	---------------------	-----------------------------

Wohnungen die keinem Vermieter eindeutig zugeordnet werden können, werden dann über eine Mietererfragung erfasst.

Die Anzahl der Beratungen des Arbeitskreises Mietspiegel wird auf ca. 8 Termine geschätzt.

- **Zeitschiene:**

Für die vorbereitenden Maßnahmen (Klärung Datenschutz, Erstellung Kommunalstatistiksatzung, Erstellung LV, Bildung Arbeitskreis, etc.) und dem Vergabeverfahren sind schätzungsweise 6 Monate einzuplanen.

Ab der Auftragsvergabe wird mit der Ermittlung der erforderlichen Daten begonnen. Bis zum Inkrafttreten des Mietspiegels ist ein ungefährender Zeitaufwand von weiteren 10 Monaten erforderlich.

Insgesamt sollte eine Dauer von voraussichtlich 14 - 16 Monaten veranschlagt werden.