



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	BV 2023 0655
Datum:	20.11.2023
Federführung:	80 Wirtschaftsförderung/Li egenschaften
Aktenzeichen:	80

Beschlussvorlage

öffentlich

Betreff: Neuer, einfacher Mietspiegel 2023 für Burgdorf

Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit, Liegenschaften u. Verkehr	28.11.2023	Vorberatung			
Verwaltungsausschuss	12.12.2023	Vorberatung			
Rat	14.12.2023	Entscheidung			

Finanz. Auswirkungen in Euro		Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten:	€		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laufende Kosten:	€		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Burgdorf erkennt den in der Anlage beigefügten Mietspiegel 2023 für das Gebiet der Stadt Burgdorf als einfachen Mietspiegel gemäß § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) an und setzt diesen somit per 14. Dezember 2023 in Kraft.

In Vertretung

(Kugel)

Sachverhalt und Begründung:

Die Region Hannover erstellt seit 2011 für alle 21 Städte und Gemeinden im Regionsgebiet qualifizierte Mietspiegel im Sinne von § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Der letzte qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Burgdorf (Mietspiegel 2021) wurde am 16.09.2021 vom Rat anerkannt.

Damit ein Mietspiegel die Eigenschaft der Qualifizierung nicht verliert, ist er nach zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und spätestens nach vier Jahren neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2 BGB). Zum Erhalt der Qualifizierung darf die Anpassung nur auf zwei Wegen erfolgen: Entweder wird der Mietspiegel auf Grundlage einer Stichprobe fortgeschrieben oder mit der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex). Die seitens der Region Hannover in der Vergangenheit erstellten Mietspiegel basierten stets auf einer Stichprobe. Bei den dazu gehörigen Erhebungen wurden zigtausend Mietvertragsparteien zu ihren Mietverhältnissen befragt.

Am 01.07.2022 sind das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und die Mietspiegelverordnung (MsV) in Kraft getreten. Mit diesen Regelwerken hat der Gesetzgeber erstmals konkrete Standards insbesondere für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel festgelegt. Die zahlreichen gesetzlichen Neuregelungen erforderten eine umfassende Überprüfung des Mietspiegelerstellungsprozesses. Zudem musste die Zuständigkeit der Gemeinden für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln durch das Land neu geregelt und im Anschluss daran die Aufgabe der Mietspiegelerstellung erneut auf die Region Hannover übertragen werden (vgl. Beschlussvorlage 2023 0504).

Infolge dieser notwendigen und mittlerweile erfolgten Regelungen ist es nicht möglich, zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen neuen, auf Grundlage einer Stichprobe erstellten, qualifizierten Mietspiegel aufzulegen. Die Veröffentlichung eines solchen Mietspiegels wird stattdessen für Ende 2024/Anfang 2025 anvisiert.

Eine Anpassung des Mietspiegels 2021 mit der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) kommt jedoch auch nicht in Betracht. Zur Bestimmung der Entwicklung des VPI ist der Index für den Monat des Erhebungsstichtags des Mietspiegels 2021 (Januar 2021) mit dem Index zwei Jahre später (Januar 2023) zu vergleichen. In diesem Zeitraum betrug die Veränderungsrate des VPI 13,2%. Da der Anstieg des VPI jedoch im Wesentlichen auf außerordentliche Preissteigerungen in den Bereichen Nahrungsmittel und Energie zurückzuführen ist, ist eine Anpassung des Mietspiegels auf diesem Wege nicht gerechtfertigt.

Um den Mietvertragsparteien dennoch eine aktualisierte Mietpreisübersicht an die Hand zu geben, hat sich die Region Hannover zur Erstellung des als Anlage 1 beigefügten einfachen Mietspiegels entschlossen (Mietspiegel 2023). Dieser Entschluss erfolgte im Einvernehmen mit den Mitgliedern der Mietspiegelkommission, der Interessenvertretungen der Vermieter*innen und Mieter*innen sowie Vertreter*innen der regionsangehörigen Städte und Gemeinden, der Wohnungswirtschaft und des Amtsgerichts Hannover angehören.

Für die Erstellung des einfachen Mietspiegels 2023 wurden die Werte des Mietspiegels 2021 mit der Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Niedersachsen ohne die Preistreiber Nahrungsmittel und Energie fortgeschrieben. Die Veränderungsrate dieses Indexes betrug im o.g. Zeitraum 8,2%.

Damit handelt es sich beim Mietspiegel 2023 zwar nicht um einen qualifizierten, aber um einen einfachen Mietspiegel. Ein wesentlicher Unterschied zwischen qualifizierten und einfachen Mietspiegeln besteht in ihrer Wirkung. Für den qualifizierten Mietspiegel wird von Ge-

setzes wegen (widerleglich) vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel abgebildeten Werte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB). Für einen einfachen Mietspiegel besteht diese gesetzliche Vermutungswirkung nicht. Allerdings bietet ein einfacher Mietspiegel ein Indiz dafür, dass die in ihm enthaltenen Werte die ortsübliche Vergleichsmiete abbilden.

Auch ein einfacher Mietspiegel ist eine wertvolle Orientierungshilfe bei der Mietpreisfindung. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien in einem transparenten Verfahren auf eine angemessene Miethöhe einigen. Der einfache Mietspiegel trägt somit erheblich zum Rechtsfrieden zwischen den Beteiligten bei.

Der neue Mietspiegel soll bis zur Veröffentlichung des nächsten qualifizierten Mietspiegels gelten.

Hinweise zur Mietspiegelbroschüre 2023:

Da der Mietspiegel 2023 ein einfacher Mietspiegel ist, haben alle Felder der Mietspiegeltabelle (Ziff. 5.1), die Mietwerte ausweisen, eine einheitliche Aussagekraft. Anders als in den früheren qualifizierten Mietspiegeln sind daher gering besetzte Tabellenfelder (10 bis 29) nicht mehr grau hinterlegt.

Die Anwendungssystematik des Mietspiegels 2023 ist gleichgeblieben. Die Vorgehensweise zur Einordnung einer konkreten Wohnung in die Mietspiegeltabelle und somit zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist gegenüber dem Mietspiegel 2021 unverändert.

Bei Anlage 1 handelt es sich um die noch nicht gestaltete Mietspiegelbroschüre. Nach Abschluss der Gestaltungsarbeiten wird den Anwender*innen die Mietspiegelbroschüre wieder im gewohnten Design zur Verfügung stehen. Inhaltliche Änderungen am Textteil des Mietspiegels oder den Tabellenwerten ergeben sich infolge der Gestaltung nicht.