

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/025/2022/V-50
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Soziales und Integration

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	15.02.2022				
Ausschuss für Gesundheit, Bildung und Soziales	öffentlich	08.03.2022				
Ausschuss für Finanzen	öffentlich	22.03.2022				
Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt	öffentlich	07.04.2022				
Stadtrat	öffentlich	27.04.2022				

Titel:

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels einschließlich einer Betriebskostenübersicht sowie die darauf basierende Ermittlung über die Angemessenheit von Aufwendungen für eine Unterkunft (KdU) im Sinne von § 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und § 35 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII)

Beschluss:

Die Inhalte dieser Beschlussvorlage unterliegen der Annahme, dass die Stadt Dessau-Roßlau ab 01.07.2022, als zuständige Behörde für die Erstellung oder Anerkennung eines Mietspiegels vom Land Sachsen-Anhalt bestimmt wird (Zuständigkeitszuweisung per Landesverordnung).

1. Die Stadt Dessau-Roßlau erstellt einen qualifizierten Mietspiegel gem. §§ 558 c und d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) einschließlich einer Betriebskostenübersicht, sowie die darauf basierende Ermittlung über die Angemessenheit von Aufwendungen für eine Unterkunft (KdU) im Sinne von § 22 SGB II und § 35 SGB XII.
2. Das Amt für Soziales und Integration wird beauftragt, die Leistung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels Dessau-Roßlau 2024, einschließlich einer Betriebskostenübersicht, sowie die darauf basierende Ermittlung über die Angemessenheit von Aufwendungen für eine Unterkunft (KdU) im Sinne von § 22 SGB II und § 35 SGB XII, in Zusammenarbeit mit dem Rechtsamt/Vergabestelle an eine*n externe*n Auftraggeber*in zu vergeben.

3. Für den „Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024“ soll zur Veröffentlichung eine Mietspiegelbroschüre und ein Online-Mietspiegel bereitgestellt werden. Die Inhalte dieser Beschlussvorlage unterliegen der Annahme, dass ab 01.07.2022 die Stadt Dessau-Roßlau als zuständige Behörde für die Erstellung oder Anerkennung eines Mietspiegels vom Land Sachsen-Anhalt bestimmt wird (Zuständigkeitszuweisung per Landesverordnung).
4. Das genaue Verfahren wird nach Zuständigkeitszuweisung durch das Land qualifiziert.

Gesetzliche Grundlagen:	Mietspiegelreformgesetz vom 10.08.2021 § 558 c und d Bürgerliches Gesetzbuch, zuletzt geändert durch Artikel 1 Nummer 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515 (MsRG)) Mietspiegelverordnung vom 28.10.2021 Behindertengleichstellungsverordnung des Landes Sachsen-Anhalt – BGGVO LSA vom 23.03.2012, zuletzt geändert am 28.01.2021
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV 195/2012/I-OB
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	Amtsblatt; kostenlose Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau, Mietspiegelbroschüre gegen Entgeltgebühr

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	05
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input checked="" type="checkbox"/>	01
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	07, 11

Vorlage ist nicht leitbildrelevant

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	<input type="checkbox"/>	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht steuerrelevant

Finanzbedarf/Finanzierung:**Haushaltsjahr:** [2023]**Produktkonto/Deckungskreis:** [31210 bzw. Neuordnung nach
Produktrahmenplan LSA im HH-Jahr 2023]**Haushaltsmittel verfügbar:** [im Haushalt 2023 einzustellen]**Gesamtbetrag:** [geschätzte Kosten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels einschließlich einer Betriebskostenübersicht, sowie die darauf basierende Ermittlung über die Angemessenheit der Aufwendungen für eine Unterkunft (KdU) ab ca. 70.000 Euro – vorbehaltlich des Ergebnisses der Ausschreibung – einzustellen im Haushalt 2023]**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Jens Krause
Beigeordneter für Gesundheit, Soziales und Bildung

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Mit der Verkündung im Bundesgesetzblatt (Jahrgang 2021 Teil I Nr. 53 vom 17.08.2021) tritt das Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz - MsRG) am 01. Juli 2022 in Kraft.

Die zentralen Eckpunkte des MsRG lauten:

- **Vergleichswohnungen und Mietdatenbank** bleiben als Begründungsmittel auch bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels erhalten.
- Die **wissenschaftlichen Grundsätze**, auf deren Grundlage der Mietspiegel erstellt wird, müssen weiterhin **anerkannt** sein.
- Ohne Aktualisierung bleiben qualifizierte Mietspiegel weiterhin für zwei Jahre gültig.
- Index-gestützte **Fortschreibungen von Mietspiegeln** richten sich weiterhin **nach dem Verbraucherpreisindex**, nicht nach der Entwicklung der länderspezifischen Nettokaltmietenindizes.
- Für qualifizierte Mietspiegel sind **Vorschriften zur Datenverarbeitung und Auskunftspflicht von Mietern und Vermietern bei Erhebungen von Daten** eingeführt. Mieter und Vermieter sind künftig verpflichtet, Auskunft über ihr Mietverhältnis und die Merkmale ihrer Wohnung zu erteilen.
- Neu eingeführt wurde die **Pflicht zur kostenfreien Veröffentlichung** von einfachen und qualifizierten Mietspiegeln

Zur Konkretisierung der Mietspiegelerstellung wurde die Mietspiegelverordnung (MsV) am 28.10.2021 erlassen. Die MsV enthält Vorschriften über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich der Dokumentationspflicht und Veröffentlichung. Die Mietspiegelverordnung tritt analog zum MsRG – zum 01.07.2022 in Kraft.

Pflicht zur Erstellung von einfachen oder qualifizierten Mietspiegeln für Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern

Bei der Mietspiegelerstellung handelte es sich bislang um eine von den Kommunen freiwillig wahrgenommene Aufgabe.

Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner*innen werden durch das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) erstmals gesetzlich verpflichtet, entweder einen einfachen oder einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Unabhängig von dem örtlichen Wohnungsmarkt besteht für die Kommunen eine Wahlfreiheit zwischen einem einfachen und einem qualifizierten Mietspiegel.

Ein **einfacher Mietspiegel** ist **bis spätestens 01. Januar 2023** und ein **qualifizierter Mietspiegel bis spätestens 01. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen** (Art. 2 MsRG, Art. 229 § 62 EGBGB).

Laut Gemeindeverzeichnis der Statistischen Ämter beträfe die Erstellungspflicht aktuell 191 Kommunen. Im aktuellen gif-Mietspiegelreport 2021, S. 82 wird die Stadt Dessau-Roßlau im Ranking der 200 größten Städte Deutschlands auf Platz 103 mit einem abgelaufenen, qualifizierten Mietspiegel mittels Tabellenmethode ausgewiesen.

In der Stadt Dessau-Roßlau wurde zuletzt mit der BV/195/2012/I-OB die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels beschlossen. Zu dem Ergebnis wurde in der IV/058/2013/I-OB informiert und eine Mietspiegelbroschüre veröffentlicht.

Bislang wurden qualifizierte Mietspiegel nach Ablauf von zwei Jahren nicht ungültig, sondern waren weiterhin anwendbar, wenn gleich nur noch als einfacher Mietspiegel und eingeschränkter Beweiskraft. Da nach dem qualifizierten Mietspiegel 2014 keine fristgerechte Neuerstellung durchgeführt wurde, hat dies zur Folge, dass dieser Mietspiegel seine Qualifizierung verloren hat. Im Zusammenhang mit der künftigen Erstellungspflicht folgt daraus für die Stadt Dessau-Roßlau, dass ein qualifizierter Mietspiegel vollständig neu erstellt werden muss.

Nutzung der Daten für „schlüssige Konzepte“ (Kosten der Unterkunft)

Gemäß Artikel 3 MsRG kann zukünftig ein maßgeblicher Teil der für die Erstellung von **qualifizierten** Mietspiegeln erhobenen Daten, auch für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für eine Unterkunft genutzt werden. Für die Erstellung solcher „schlüssigen Konzepte“ bedeutet dies eine Qualitätsverbesserung bei gleichzeitig geringerem Aufwand.

Zuständigkeitszuweisung für die Mietspiegelerstellung durch die Länder

Bislang sieht das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) unmittelbar eine Zuständigkeit der Städte und Gemeinden vor. Seit der im Jahr 2006 in Kraft getretenen Föderalismusreform, dürfen gemäß Art. 84 Abs. 1 Satz 7 Grundgesetz den Gemeinden keine Aufgaben mehr durch Bundesgesetz übertragen werden.

Die für die Erstellung oder Anerkennung von Mietspiegeln zuständige Behörde bestimmt sich nunmehr gemäß den Vorschriften der §§ 558c Abs. 1 und 4, 558 d Abs. 1 BGB im MsRG ab 01. Juli 2022 nach Landesrecht. Dies können die Kommunen, aber auch landeseigene Stellen sein. Aus kommunaler Perspektive sollte im Sinne der Kontinuität der bisherigen Mietspiegel-Zuständigkeiten, die Landesregierung weiterhin die Gemeinden für zuständig erklären.

Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung zur Erstellung und Veröffentlichung eines Mietspiegels für die Stadt Dessau-Roßlau mit mehr als 50.000 Einwohnern und des dafür sehr begrenzten verbleibenden Zeitrahmens, wurde unter der Annahme, dass eine Zuständigkeitszuweisung bis zum 01. Juli 2022 vom Land Sachsen-Anhalt an die Stadt Dessau-Roßlau noch erfolgen wird, die Beschlussvorlage erarbeitet und zur Beratung eingebracht.

Aufgabe des Mietspiegels

Mietspiegel sind das wichtigste Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er macht den Wohnungsmarkt transparent und hilft damit

- Streit, der zwischen den Mietvertragsparteien über die Miethöhe ergeben kann, schon außergerichtlich zu vermeiden und zu versachlichen,

- als zuverlässige Entscheidungshilfe für die Zivilgerichte auch an Stelle eines kostenintensiven Sachverständigengutachtens (Kurzgutachten in Höhe von 2.000 Euro/Vollgutachten bis 5.000 Euro) zu dienen,
- als Grundlage für Behörden zur Anwendung im öffentlichen Recht, z.B. für die Ermittlung der angemessenen ortsüblichen Vergleichsmiete im Zusammenhang mit Kostenübernahmen, für die Ermittlung des Nutzungswertes von Wohnungen im Rahmen von familiengerichtlichen Auseinandersetzungen zu dienen,
- Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher zu vermeiden.

Methode der Mietspiegelerstellung

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgen, die gewährleisten, dass der Mietspiegel ein realistisches Abbild des Wohnungsmarktes liefert. Mit dem Mietspiegelreformgesetz vom 10. August 2021 und der Mietspiegelverordnung vom 28. Oktober 2021 wurde das Verfahren zur Erstellung und Anpassung zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel gesetzlich neu geregelt. Der Gesetzgeber verzichtet auf eine Entscheidung zugunsten einer bestimmten Erstellungsmethode, da es mehrere, von der Wissenschaft anerkannte Methoden gibt.

Für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln stehen mit dem Mietspiegelreformgesetz und der Mietspiegelverordnung drei Möglichkeiten zum 01. Juli 2022 zur Verfügung:

- Regressionsanalyse
- Tabellenanalyse
- Kombination der Regressions- und Tabellenanalyse

Die Stad Dessau-Roßlau hat zuletzt 2014 einen Tabellenmietspiegel erstellt. Die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels erfolgt nach der Tabellenmethode.

Ablauf der Mietspiegelerstellung

Datenerhebung und Datenanalyse für den Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024 erfolgen gänzlich neu. Um die gesetzlichen Fristen einzuhalten, muss der qualifizierte Mietspiegel Dessau-Roßlau im September 2023 fertiggestellt sein.

Ausschreibung

Wegen der besonderen Fachlichkeit und erforderlichen Neutralität ist es grundsätzlich empfehlenswert, den Auftrag zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels einschließlich einer Betriebskostenübersicht, sowie die darauf basierende Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft im Sinne von § 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und § 35 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) an unabhängige Institute zu vergeben. Es ist sinnvoll die Datenerhebung und Datenanalyse gemeinsam als einen Gesamtauftrag auszuschreiben, um den Aufwand in Grenzen zu halten. Ein entsprechender Leistungskatalog wird bereits entwickelt.

Die Ausschreibung steht unter dem Vorbehalt der Zuständigkeitszuweisung des Landes Sachsen-Anhalt. Zeitnah nach der Beschlussfassung zu dieser Vorlage soll die Ausschreibung starten, voraussichtlich Ende Mai 2022. Das Ausschreibungsverfahren wird voraussichtlich etwa zwei bis drei Monate in Anspruch nehmen und könnte Ende August/Mitte September 2022 abgeschlossen sein.

Vergabeverfahren

Bei dem dargestellten Sachverhalt handelt es sich um eine Vergabe, die unter die Verfügung der Verwaltungsanordnung Nr. 22 der Stadt Dessau-Roßlau fällt und dessen geschätzter Auftragswert die Wertgrenze nicht übersteigt. Aufgrund der besonderen politischen Bedeutung, der dezentralen Ressourcenverantwortung und der Sachbezogenheit zur erstmaligen gesetzlichen Verpflichtung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels, ist die Thematik in den Gremien zu behandeln.

Die Leistung soll überregional in einem offenen Verfahren gem. §§ 14, 15 der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge vergeben werden. Jedes interessierte Unternehmen kann unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 Tagen ein Angebot abgeben.

Die Erstellung der Vergabeunterlagen soll in enger Zusammenarbeit zwischen dem Amt für Soziales und Integration und dem Rechtsamt/Vergabestelle erfolgen.

Die Bieter*innen müssen ihre Eignung (Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit) anhand einer Eigenerklärung nachweisen.

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieter*innen mit dem Angebot ein Konzept über die Vorgehensweise und einen Zeitplan einreichen.

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Angebote erfolgt nach einem Punktesystem. Dabei werden folgende Wertungskriterien zugrunde gelegt:

- Preis (30%)
- Qualität des Angebotes 70%, aufgeteilt nach
 - Grad der Umsetzbarkeit des Konzeptes (25%)
 - Grad der Umsetzbarkeit des Zeitplanes (25%)
 - Praktikabilität der Methode zur repräsentativen Stichprobenziehung (20%)

Die einzelnen Kriterien werden dabei mittels einer Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt.

Stichmonat für die Datenerhebung

Um die gesetzlichen Fristen einzuhalten, muss der Mietspiegel für Dessau-Roßlau binnen einer Frist von neun Monaten nach dem Stichtag, auf den sich die Erhebung bezieht erfolgen, spätestens zum 01. Januar 2024 erstellt sein und veröffentlicht werden. Der Stichmonat für die Datenerhebung ist der März 2023.

Die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels für Dessau-Roßlau 2023 soll erstmals nicht nur als Mietspiegel-Broschüre, sondern auch als IT-Verfahren Online-Mietspiegel erfolgen, das allen Anwender*innen erlaubt festzustellen, ob in dem Wohnungssegment, auf das der Mietspiegel anwendbar ist, Mietpreise ortsüblich und angemessen sind.

Es ist zu erwarten, dass sich mit den fortschreitenden Digitalisierungsprozessen und der weiteren Etablierung von mobilen Endgeräten, der Online-Mietspiegel bzw. eine Mietspiegelabfrage zu einem stark frequentierten Alternativangebot zur Mietspiegelbroschüre in der Stadt Dessau-Roßlau entwickeln kann.

In einer ämterübergreifenden Zusammenarbeit unter der Koordinierung des Amtes für Soziales und Integration und dem IT-Referat, soll ein Fach- und Systemkonzept zur Einführung eines Online-Mietspiegels ab dem Jahr 2023 entwickelt und zukünftig auf eine regelmäßige Erhebung der Mietspiegelkriterien nach Auslauf der Bindungsfrist von drei Jahren ausgerichtet werden.

Dazu sollen

- Vergleiche mit anderen Kommunen, die über einen Online-Mietspiegel bzw. eine Mietspiegelabfrage verfügen, geführt werden;
- qualitativ strategische Kriterien und ein Soll-Zustand definiert werden;
- die Sicherstellung der Verarbeitung von Daten im Rahmen der datenschutzrechtlichen Bestimmungen gewährleistet werden;
- mehrere Lösungsalternativen zur Anschaffung einer Software unter Abwägung der Vor- und Nachteile, der Erstellung in einem zeitgemäßen Web-Design und einer weitgehenden Barrierefreiheit, entsprechend der Verordnung zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen, durch öffentliche Stellen in Sachsen-Anhalt (Behindertengleichstellungsverordnung des Landes Sachsen-Anhalt - BGGVO LSA) zuletzt geändert vom 28.01.2021, geprüft werden

Der Online-Mietspiegel soll auf den Servern der Stadt Dessau-Roßlau zur Verfügung gestellt und optisch in das Internetportal der Stadt integriert werden.

Nach Beschluss des Stadtrates und mit Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels 2024, soll unter Vorlage der erhobenen Daten die Inbetriebnahme des Online-Mietspiegels bis zum März 2024 erfolgen. Die Umsetzung des Online-Mietspiegels 2024 soll ab Beginn des vierten Quartals 2023 beginnen.

Im Vorfeld dazu werden intern die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen:

- Vorhabeninitialisierung
- Erstellung des System- und Fachkonzeptes

- IT-Planung 2023
- Anforderungserhebung

Vorläufiger Zeitplan für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Dessau-Roßlau 2024 unter Vorbehalt der Zuständigkeitszuweisung des Landes Sachsen-Anhalt:

April 2022	Beschluss des Stadtrates zur BV
Mai 2022	VOL Verfahren zur Vergabe der Leistung
Juli/August 2022	Auftragsvergabe
September/Oktober 2022	Ziehung einer repräsentativen Stichprobe von wenigstens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels und Dokumentation, gem. § 1 Mietspiegelreformgesetz Vorbereitung der Datenerhebung auf der Grundlage einer direkten Befragung von Mietern und Vermietern, zu den wohnwertrelevanten gesetzlichen und außergesetzlichen Merkmalen gem. § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB- Abstimmung des Auskunftsverlangens
November 2022 bis März 2023	Datenaufnahme, Datenprüfung, Berechnung, Erstellen eines geprüften Datenbandes
April 2023 bis August 2023	Analyse der Daten, Erstellen der Dokumentation, Vorlage eines Mietspiegelentwurfes
September 2023	Abnahme des endgültigen Mietspiegelentwurfes
Oktober 2023	Beginn der Beschlussfassung in den Gremien
Dezember 2023	Beschluss des Stadtrates und Veröffentlichung