

01 - Büro der Oberbürgermeisterin
Frau Kamionka

Datum:
20.01.2022

Antrag

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Antrag "Qualifizierter Mietspiegel" (Antrag der Gruppe Die Partei/Die Linke vom 20.01.2022, eingegangen am 20.01.2022 um 11:55 Uhr)

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
N	31.01.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	03.02.2022	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

s. Antrag "Qualifizierter Mietspiegel" (Antrag der Gruppe Die Partei/Die Linke vom 20.01.2022, eingegangen am 20.01.2022 um 11:55 Uhr)

Beschlussvorschlag:

Folgenabschätzung: ggf. Beurteilung im Rahmen der Stellungnahme der Verwaltung

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)		
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		

7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- ☐ Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen
 - ☐ Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr
- und/oder
- ☐ Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- ☐ Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ _____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- ☐ Die Vorgaben wurden eingehalten.
 - ☐ Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
- oder
- ☐ Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen: ggf. Beurteilung im Rahmen der Stellungnahme der Verwaltung

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage:

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja
Nein
Teilhaushalt / Kostenstelle:
Produkt / Kostenträger:
Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

Antrag der Gruppe Die Partei/Die Linke vom 20.01.2022 „Qualifizierter Mietspiegel“

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:



Rat der Hansestadt Lüneburg
z.H. Fr. Schütte
Rathaus
21335 Lüneburg

DIE LINKE.

im Rat der Hansestadt Lüneburg

Vivienne-Janice Widawski

Vorsitzende

Gruppe Die Partei / DIE LINKE.

im Rat der Hansestadt Lüneburg

Reichenbachstr. 2

21335 Lüneburg

Tel: 04131 - 28 43 346

stadtrat@dielinke-lueneburg.de

www.dielinke-stadtrat.de

Lüneburg, 20.01.2022

Antrag

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Die Gruppe Die Partei / DIE LINKE. Im Rat der Hansestadt Lüneburg beantragt zur Sitzung des Rates am 3. Februar 2022 Folgendes zu beschließen:

Die Verwaltung erarbeitet unverzüglich einen qualifizierten Mietspiegel. Dieser soll spätestens zum 1.1.2023 veröffentlicht werden. Die Verwaltung wird aufgefordert, den qualifizierten Mietspiegel so schnell wie möglich wirksam werden zu lassen. Die Hansestadt Lüneburg verzichtet auf die Möglichkeit, einen einfachen Mietspiegel nach §558c BGB zu erstellen.

Begründung

Der Bund hat entschieden: Städte der Größe Lüneburgs (mehr als 50.000 Einwohner) müssen künftig einen Mietspiegel erstellen. Doch Mietspiegel ist nicht gleich Mietspiegel und der Gesetzgeber gäbe auch eine Übergangsfrist bis 2024 zur erstmaligen Erstellung eines Mietspiegels. Lüneburg sollte diese Maximalfrist zum Schutz von MieterInnen jedoch nicht ausschöpfen. Ein qualifizierter Mietspiegel schützt diejenigen MieterInnen vor weiteren Mieterhöhungen, die bereits überdurchschnittlich hohe Mieten zahlen. Es sind diejenigen Haushalte, die bereits jetzt unter den galoppierenden Mieten leiden und deren Haushaltseinkommen zu immer größeren Teilen für das Wohnen ausgegeben wird. Es ist daher geboten, unverzüglich mit der Erstellung zu beginnen und den Mietspiegel möglichst noch 2022 wirksam werden zu lassen.

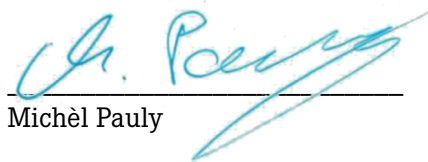
Nur wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, können sich MieterInnen rechtssicher dagegen wehren, wenn ihre Mieten über dem Durchschnitt liegend weiter erhöht werden. Solange kein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, genügen Vermietern das Aufzeigen dreier vergleichbarer Wohnungen mit entsprechend höherer Miete. Dabei können auch Wohnungen von Vermieterseite ausgewählt werden, die durch Neubau, Sanierung oder Neuvermietung deutlich über den tatsächlichen Durchschnittsmieten liegen. So können heute auch überdurchschnittlich hohe Mieten weiter erhöht werden. Ohne einen qualifizierten Mietspiegel als valide Datengrundlage können sich MieterInnen dagegen nicht wehren.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß §558d BGB „...ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.“ Nur bei qualifizierten Mietspiegeln (im Gegensatz zu einem einfachen Mietspiegel) geht das Gesetzbuch davon aus, dass diese „[...] die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.“

Lüneburg täte gut daran, diejenigen MieterInnen die bereits heute die höchsten Mieten zahlen, die womöglich aufgrund einer Familiengründung umziehen mussten und daher bei einer Neuvermietung besonders hohe Mieten zu zahlen haben, vor weiteren Erhöhungen zu schützen. Daher sollten wir uns auf den Weg machen einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich.

Für die Gruppe Die Partei / DIE LINKE.



Michèle Pauly

Stellungnahme zum Antrag der Gruppe Die Partei/DIE LINKE vom 20.01.2022

„Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels“

Die Gruppe Die Partei/DIE LINKE hat für die Ratssitzung am 03.02.2022 folgenden Antrag gestellt:

„Die Verwaltung erarbeitet unverzüglich einen qualifizierten Mietspiegel. Dieser soll spätestens zum 01.01.2023 veröffentlicht werden. Die Verwaltung wird aufgefordert, den qualifizierten Mietspiegel so schnell wie möglich wirksam werden zu lassen. Die Hansestadt Lüneburg verzichtet auf die Möglichkeit, einen einfachen Mietspiegel nach §558c BGB zu erstellen.“

Im August 2021 wurde das Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz- MsRG) beschlossen. Die darin enthaltenen Regelungen treten zum 01.07.2022 in Kraft.

Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner werden durch das Mietspiegelreformgesetz verpflichtet, unabhängig davon, ob vor Ort ein angespannter Wohnungsmarkt existiert oder nicht, einen einfachen oder einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

Ein einfacher Mietspiegel ist spätestens bis zum 01.01.2023 zu erstellen und zu veröffentlichen. Entscheidet sich eine Gemeinde für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gibt es eine verlängerte Frist bis zum 01.01.2024.

Im Zuge des Mietspiegelreformgesetzes werden die §§ 558 c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches zum 01.07.2022 geändert.

Neben der Erstellungspflicht eines Mietspiegels für Gemeinden ab einer Einwohnerzahl über 50 000, wird ebenfalls geregelt, dass die für die Erstellung und Anerkennung der Mietspiegel zuständige Behörde durch Landesrecht zu bestimmen ist.

In Niedersachsen gibt es bisher keine Regelung über die Zuständigkeit. Das bedeutet, dass noch nicht geregelt ist, ob die Hansestadt Lüneburg für die Erstellung des Mietspiegels zuständig ist oder der Landkreis Lüneburg.

Insofern bleibt abzuwarten, wie die Zuständigkeit auf der Landesebene geregelt wird. Selbstredend werden durch die Verwaltungen Vorkehrungen getroffen, um, bei einer

Entscheidung, dass die Hansestadt Lüneburg zuständig ist, schnell die Prozesse zur Erstellung eines Mietspiegels anstoßen zu können.

Seitens der Verwaltung wird ebenfalls empfohlen einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels unterliegt, durch die neue Mietspiegelverordnung, besonderen gesetzlichen Anforderungen. Es werden Mindeststandards festgelegt, um eine rechtssichere und zuverlässige Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu gewährleisten. Entsprechen Mietspiegel diesen Anforderungen, können sie nicht mehr, wie in der Vergangenheit, ohne Weiteres von Gerichten in Zweifel gezogen werden.

Ein einfacher Mietspiegel ist im Gegenzug lediglich eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten ohne Anwendung wissenschaftlicher Verfahren und damit nicht rechtssicher.

Neben der Erfüllung von wissenschaftlichen Grundsätzen, muss der qualifizierte Mietspiegel von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt sein. Daher empfiehlt sich ein Beteiligungsprozess mit lokalen Marktexperten, Lüneburger Wohnungsgesellschaften, Mietvereine etc. Zudem wird, wegen der wissenschaftlichen Erhebung von Daten, eine externe Beratung und Unterstützung erforderlich sein. Solche Dienstleistungen sind auszuschreiben. Aufgrund dessen, ist aus Sicht der Verwaltung, die Erstellung und Anerkennung eines qualifizierten Mietspiegels für die Hansestadt Lüneburg bis zum 01.01.2023 nicht umsetzbar.

Bisher war die Erstellung eines Mietspiegels eine freiwillige Leistung der Kommunen. Wie eingangs beschrieben, muss das Land Niedersachsen entscheiden, welche Behörde für die Erstellung der Mietspiegel zuständig ist. Durch die gesetzliche Verpflichtung von Kommunen mit mehr als 50. 000 Einwohner durch das Land, müsste grundsätzlich das Konnexitätsprinzip greifen. Da es zurzeit seitens des Landes Niedersachsen weder eine Regelung der Zuständigkeit noch Eingeständnisse des Konnexitätsprinzips gibt, wird empfohlen im Rahmen der Haushaltsberatungen vorsorglich Mittel für die Erstellung eines Mietspiegels aufzunehmen.

Fazit:

Der Antrag der Gruppe Die Partei/DIE LINKE zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Hansestadt Lüneburg bis spätestens zum 01.01.2023 ist abzulehnen.

Es ist zunächst abzuwarten, ob die Hansestadt Lüneburg zuständig für die Erstellung eines Mietspiegels ist.

Bei einer Zuständigkeit des Landkreises wird sich die Verwaltung umgehend mit diesem in Kontakt setzen, um bei der Erstellung eines Mietspiegels die Belange der Hansestadt Lüneburg einzubringen.

Sollte die Hansestadt Lüneburg zuständig sein, wird seitens der Verwaltung empfohlen einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Dieser qualifizierte Mietspiegel muss spätestens am 01.01.2024 erstellt und anerkannt sein.

Vorsorglich sollten im Rahmen der jetzigen Haushaltsberatungen Mittel (25.000 € für 2022 und 50.000 € für 2023) zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels aufgenommen werden.

Gez.

Steinrücke