

|  |                                      |                                    |
|--|--------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Vorlage</b>   |                                      | <b>Vorlage-Nr:</b> FB 56/0275/WP18 |
| Federführende Dienststelle:<br>FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration  |                                      | Status: öffentlich                 |
| Beteiligte Dienststelle/n:<br>FB 02 - Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa                             |                                      | Datum: 16.03.2023                  |
| FB 30 - Fachbereich Recht und Versicherung   |                                      | Verfasser/in: FB 56/400            |
| <b>Erlass einer Satzung zur Durchführung einer Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Aachen</b> |                                      |                                    |
| <b>Ziele:</b> Klimarelevanz<br>keine   |                                      |                                    |
| <b>Beratungsfolge:</b>   |                                      |                                    |
| <b>Datum</b>   | <b>Gremium</b>                       | <b>Zuständigkeit</b>               |
| 18.04.2023   | Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss | Anhörung/Empfehlung                |
| 10.05.2023   | Rat der Stadt Aachen                 | Entscheidung                       |

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, den Erlass der Satzung zur Durchführung einer Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Aachen in der vorgelegten Form zu beschließen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Aachen beschließt den Erlass der Satzung zur Durchführung einer Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Aachen in der vorgelegten Form.

Sibylle Keupen  
(Oberbürgermeisterin)

## Finanzielle Auswirkungen

|  |    |      |  |
|--|----|------|--|
|  | JA | NEIN |  |
|  |    | x    |  |

| <b>Investive<br/>Auswirkungen</b>              | Ansatz<br>20xx  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx | Ansatz<br>20xx ff.  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx ff. | Gesamt-<br>bedarf (alt) | Gesamt-<br>bedarf<br>(neu) |
|--|---|--------------------------------------|---|--|-------------------------|----------------------------|
|  | Einzahlungen  | 0                                    | 0   | 0  | 0                       | 0                          |
| Auszahlungen                                   | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                       | 0                          |
| Ergebnis                                       | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                       | 0                          |
| <i>+ Verbesserung /<br/>- Verschlechterung</i> | <i>0</i>  |                                      | <i>0</i>  |  |                         |                            |
|  | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |                                      | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |  |                         |                            |

| <b>konsumtive<br/>Auswirkungen</b>             | Ansatz<br>20xx  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx | Ansatz<br>20xx ff.  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx ff. | Folge-<br>kosten (alt) | Folge-<br>kosten<br>(neu) |
|--|---|--------------------------------------|---|--|------------------------|---------------------------|
|  | Ertrag  | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| Personal-/<br>Sachaufwand                      | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| Abschreibungen                                 | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| Ergebnis                                       | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| <i>+ Verbesserung /<br/>- Verschlechterung</i> | <i>0</i>  |                                      | <i>0</i>  |  |                        |                           |
|  | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |                                      | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |  |                        |                           |

## Klimarelevanz

### Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die

### Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

| <i>keine</i> | <i>positiv</i> | <i>negativ</i> | <i>nicht eindeutig</i> |
|--------------|----------------|----------------|------------------------|
| x            |                |                |                        |

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

| <i>gering</i> | <i>mittel</i> | <i>groß</i> | <i>nicht ermittelbar</i> |
|---------------|---------------|-------------|--------------------------|
|               |               |             | x                        |

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

| <i>keine</i> | <i>positiv</i> | <i>negativ</i> | <i>nicht eindeutig</i> |
|--------------|----------------|----------------|------------------------|
| x            |                |                |                        |

## Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- |        |                          |   |
|--------|--------------------------|---|
| gering | <input type="checkbox"/> | unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)                |
| mittel | <input type="checkbox"/> | 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels) |
| groß   | <input type="checkbox"/> | mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)         |

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- |        |                          |   |
|--------|--------------------------|---|
| gering | <input type="checkbox"/> | unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)              |
| mittel | <input type="checkbox"/> | 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels) |
| groß   | <input type="checkbox"/> | mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)       |

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:

- |                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/> | vollständig             |
| <input type="checkbox"/> | überwiegend (50% - 99%) |
| <input type="checkbox"/> | teilweise (1% - 49%)    |
| <input type="checkbox"/> | nicht                   |
| <input type="checkbox"/> | nicht bekannt           |

## **Erläuterungen:**

Für die Stadt Aachen gilt seit dem 01. Januar 2020 ein qualifizierter Mietspiegel, der eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmiete bietet und als Orientierungshilfe im Rahmen von Mieterhöhungen dient. Dieser wird in regelmäßigen Abständen an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Derzeit gilt der fortgeschriebene Mietspiegel vom 01. Januar 2022.

Ein qualifizierter Mietspiegel wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Kommune oder von Interessenvertretern der Vermieter\*innen und der Mieter\*innen anerkannt (§ 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Zur Sicherung des Qualifizierungsvermerks ist ein qualifizierter Mietspiegel regelmäßig im Abstand von zwei Jahren mittels Index- oder Stichprobenfortschreibung an die aktuelle Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen. Derzeit befindet sich der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration im Neuerstellungsprozess des qualifizierten Mietspiegels zum 01. Januar 2024.

Zum 01. Juli 2022 ist das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) in Kraft getreten, welches nähere Regelungen zur Mietspiegelerstellung trifft. Wesentliche Neuerungen bestehen u.a. in der Mietspiegelerstellungspflicht für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner\*innen (§ 558c Abs. 4 BGB). Gemäß § 558c Abs. 5 BGB wurde weitergehend durch die Bunderegierung die Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zu Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung (MsV)) erlassen, deren Regelungen im Rahmen der Erstellung qualifizierter Mietspiegel zwingend zu berücksichtigen sind. Daneben wurden die Vorschriften zur Datenverarbeitung (Art. 238 § 1 Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)) konkretisiert und überdies erstmalig eine Auskunftspflicht für Mieter\*innen und Vermieter\*innen (Art. 238 § 1 EGBGB) bei der Datenerhebung zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel beschlossen.

Nach Artikel 238 § 2 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) sind demnach Mieter\*innen und Eigentümer\*innen von Wohnraum verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, ob der Wohnraum vermietet ist, sowie über die Anschrift der Wohnung. Artikel 283 § 2 Abs. 2 EGBGB definiert überdies bestimmte Erhebungsmerkmale, zu denen Auskunft auf Verlangen der zuständigen Behörden zu erteilen ist, wie z.B. zum Beginn des Mietverhältnisses, Art der Miete und Miethöhe oder zur Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit analog § 558 Abs. 2 S. 1 BGB.

Nach 238 § 4 Abs. 1 handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

Voraussetzung zur Durchsetzung der Auskunftspflicht ist der Erlass der entsprechenden Statistiksatzung:

Die Datenerhebung stellt im Rahmen der Erstellung bzw. Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels eine Kommunalstatistik im Sinne des § 8 Abs. 1 Landesstatistikgesetz (LStatG) dar.

Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 LStatG werden Kommunalstatistiken durch Satzung geregelt. Nach Absatz 3 ist eine Satzung insbesondere dann erforderlich, wenn Sachverhalte auf Grund einer Auskunftspflicht erhoben werden. Ein solcher Satzungserlass darf jedoch nur erfolgen, wenn die Durchführung der Statistik zur Aufgabenerfüllung geeignet und erforderlich ist und die Belastung der Betroffenen in einem angemessenen Verhältnis zum erstrebten Zweck entsteht.

Aufgrund der v.g. Mietspiegelerstellungspflicht für Kommunen ab 50.000 Einwohner\*innen ist die Stadt Aachen dazu verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erfolgt dabei immer auf Basis einer direkten Datenerhebung durch Befragung von Vermieter\*innen und/oder Mieter\*innen (§§ 8ff. MsV). Somit ist die Durchführung der Statistik zur Aufgabenerfüllung geeignet und erforderlich.

In der Vergangenheit kam es zudem zu selektiven Antwortausfällen, da die Erhebungen auf Basis einer freiwilligen Teilnahme durchgeführt wurden. Selektive Antwortausfälle in signifikanter Menge können Verzerrungen der Ergebnisse hervorrufen. Außerdem entstehen hierdurch erheblich Mehrkosten aufgrund des Versands von Erinnerungsschreiben an die Mieter\*innen und Vermieter\*innen. Die Auskunftspflicht ist daher dazu geeignet, das beschriebene Problem zu entschärfen, da davon auszugehen ist, dass durch eine gesetzliche Verpflichtung der Mieter\*innen und Eigentümer\*innen eine höhere Rücklaufquote erzielt und damit die Nettostichprobe deutlich erhöht werden kann. Durch das Erzielen eines genaueren Erhebungsergebnisses kann die ortsübliche Vergleichsmiete überdies realitätsgetreuer dargestellt werden, was insbesondere in Zeiten rasant steigender Mieten und zunehmenden Druck auf den Wohnungsmarkt von besonderer Relevanz für die Aachener Bevölkerung ist. Die Belastung der Mieter\*innen und Vermieter\*innen steht somit in einem angemessenen Verhältnis zum beabsichtigten Zweck des Satzungserlasses.

Die Satzung zur Durchführung einer Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Aachen trifft nähere Regelungen zum Kreis der zu Befragenden, den Erhebungs- und Hilfsmerkmalen, zur Durchführung der Erhebung sowie zur Weitergabe der Daten.

**Anlage:**

Satzung zur Durchführung einer Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Aachen