

**Die Stadtverordnetenversammlung  
der Stadt Hattersheim am Main  
XI. Wahlperiode**

**Drucksache Nr. 708/0239/REF 4/2019/XI**

**B e r i c h t  
des Magistrats  
betreffend  
Qualifizierter Mietspiegel**

Mit der Drucksache Nr. 589 „*wird der Magistrat aufgefordert zu prüfen, welche Vor- und Nachteile die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels in Hattersheim am Main hätte, und wie ein solcher Mietspiegel in Hattersheim eingeführt werden kann. Es sollen auch die Kosten für die Erstellung des Mietspiegels ermittelt werden.*“

Mietspiegel sind Übersichten über die üblichen Entgelte für Wohnraum in einer Kommune und bieten in mehrfacher Hinsicht Vorteile. Sie liefern nicht nur Informationen über gezahlte Mieten für einzelne Wohnungen, sondern bilden das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis ab. Mietspiegel stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung und setzen hierdurch Mieter\*innen und Vermieter\*innen in die Lage, sich auf einfache und übersichtliche Weise Kenntnisse über die in Mieterhöhungsverfahren wichtigen Daten zu verschaffen.

Mietspiegel können zum einen zur Vermeidung von Konflikten zwischen Vertragspartner\*innen beitragen und des Weiteren bei Neuabschlüssen von Mietverträgen oder bei Mietänderungen als Orientierungs- und Entscheidungshilfe dienen.

Bei einem einfachen Mietspiegel handelt es sich um eine Übersicht über die ortsüblichen Mietentgelte in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretungen der Vermieter\*innen und der Mieter\*innen gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (§ 558c BGB). Ein sogenannter qualifizierter Mietspiegel muss darüber hinaus bestimmte Anforderungen erfüllen, die gewährleisten sollen, dass das Mietpreisniveau möglichst zutreffend wiedergegeben wird:

- Er muss nach anerkannt wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein und somit auf repräsentativen Daten beruhen,
- er muss von der Gemeinde oder von einer Interessenvertretung der Vermieter\*innen und Mieter\*innen anerkannt worden sein,
- er muss im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden und nach jeweils vier Jahren neu erstellt werden.

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist zeit- sowie kostenintensiv, da hierfür eine repräsentative und nachvollziehbare Primärdatenerhebung vorzunehmen ist.

Es sind verschiedene Institutionen bei der Erstellung des Mietspiegels einzubinden, unter anderem Interessenverbände wie: Haus- und Grund Deutschland e. V., Mieterbund, Sachverständige, Datenschutzbeauftragte bzw. die örtlich zuständige Aufsichtsbehörde.

Bei der Zeitplanung ist zu beachten, dass zwischen Datenerhebung und Veröffentlichung des Mietspiegels ein möglichst kurzer Zeitraum liegen sollte, da ohne diese zeitliche Berücksichtigung insbesondere bei einem dynamischen Wohnungsmarkt die Aktualität eingebüßt werden könnte.

Die Kosten, die bei der Erstellung eines Mietspiegels anfallen, hängen von verschiedenen Faktoren und der damit verbundenen Art des Mietspiegels ab (einfach oder qualifiziert). Folgende Kostenfaktoren können benannt, aber nicht genau beziffert werden:

- Kosten für die Datenbeschaffung, insbesondere die einer tatsächlichen Erhebung der Daten im Rahmen einer Befragung; diese Kosten haben den größten Anteil an den Gesamterstellungskosten,
- Kosten für die Bereinigung, Plausibilisierung und Auswertung der Daten sowie für die Erstellung der Mietspiegeltabelle,
- Kosten für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

Beispielsweise führte für die Stadt Frankfurt am Main das IFAK Institut (Institut für Markt- und Sozialforschung) die Stichprobenbefragung durch.

Die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte für Frankfurt am Main durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU).

Die Kosten können hierfür nicht allgemein beziffert bzw. heruntergebrochen werden, da es verschiedene Methoden der Befragung gibt, die mit dem jeweiligen Vertragspartner (externe Anbieter\*in) zunächst festzulegen sind. Konkrete Anfragen zur Kostenhöhe wurden weder vom IFAK Institut noch vom IWU Institut beantwortet. Beide Institute verwiesen auf unterschiedliche Kundenwünsche sowie Befragungsmethoden.

Das IWU Institut bestätigte die Individualität der Kosten, jedoch stehen diese nach Aussage des Instituts - insbesondere bei kleineren Kommunen - in keinem sinnvollen Verhältnis zum Aufwand der Erhebung.

Als Beispiel kann die Stadt Oberursel mit ungefähr 43.000 Einwohner\*innen benannt werden. Die Kommune erhält nach eigener Angabe jährlich ca. 30 Anfragen und hat die Kosten nach eigener Recherche wie folgt beziffert: *„Die Erstellung eines "qualifizierten Mietspiegels" nach wissenschaftlichen Grundsätzen ist mit Kosten in Höhe von ca. 50.000 Euro verbunden, die in der Regel alle zwei Jahre erneut anfallen.“*

Die Kosten können unter Umstände reduziert werden durch:

- Nutzung eines ggfs. angebotenen Förderprogramms
- Beteiligung von Wohnungsmarktakeuren (z. B. einer Wohnungsbaugesellschaft),
- Sponsoring (z. B. Banken),
- Werbeeinnahmen durch Werbeplätze in einer Broschüre oder auf der Homepage,
- Gebühreneinnahmen aus dem Verkauf der Broschüre.

Hattersheim am Main, 20. Januar 2020

- II/4 -

Karl Heinz Spengler  
Erster Stadtrat