



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-08301

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Soziales, Gesundheit und Vielfalt

Betreff:
Leipziger Mietspiegel 2022

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
DB OBM - Vorabstimmung	21.04.2023	Vorberatung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	02.05.2023	Bestätigung
FA Soziales, Gesundheit und Vielfalt		Vorberatung
FA Stadtentwicklung und Bau		Vorberatung
zeitweilig beratender Ausschuss Wohnen		Vorberatung
Ratsversammlung	14.06.2023	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Leipziger Mietspiegel 2022 wird als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt.
2. Der Leipziger Mietspiegel 2022 tritt am Tag nach der Beschlussfassung in Kraft und löst den Mietspiegel 2020 ab.

Räumlicher Bezug

Der Leipziger Mietspiegel 2022 gilt für die Stadt Leipzig und wirkt unmittelbar in Mieterhöhungsverlangen sowie als Berechnungsgrundlage für die Mietpreisbremse für alle Mieterhaushalte im Stadtgebiet, sofern kein Ausschlussgrund vorliegt.

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Die Stadt Leipzig ist gemäß § 1 Sächsisches Mietspiegel-Zuständigkeitsgesetz (SächsMsZustG) für die Erstellung eines Mietspiegels zuständig.

Mit Zustimmung zu dieser Vorlage wird der Leipziger Mietspiegel 2022 durch den Stadtrat als qualifiziert anerkannt. Das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels ist aufgrund des Bevölkerungswachstums und der daraus resultierenden Entwicklung am Wohnungsmarkt für die Stadt Leipzig unverzichtbar geworden. Die Anerkennung durch den Stadtrat ist gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) notwendig.

Die Anerkennung der Qualifizierung wurde im Arbeitskreis bei den beiden Interessenvertretern der Vermieter/-innen (Haus & Grund Leipzig Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leipzig und Umgebung e.V. bzw. der Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften „wohnen bei uns“) sowie bei der Interessenvertretung der Mieter/-innen (Deutscher Mieterbund - Mieterverein Leipzig e.V.) ersucht.

Da die Anerkennung eines Interessenvertreters der Vermieter/-innen nicht erfolgte, ist die Anerkennung des Stadtrates zur Qualifizierung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 Satz 1 BGB notwendig. Mit der Anerkennung wird die Rechtssicherheit in Mieterhöhungsverlangen erhöht sowie die Anwendung der Mietpreisbremse weiter gestärkt..

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	<input type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge				
	Aufwendungen				
Finanzhaushalt	Einzahlungen				
	Auszahlungen				
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?		<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	wenn ja, nachfolgend angegeben

Folgekosten Einsparungen wirksam		von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)				
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen				

Steuerrechtliche Prüfung	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input checked="" type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:				Vorgesehener Stellenabbau:

Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote

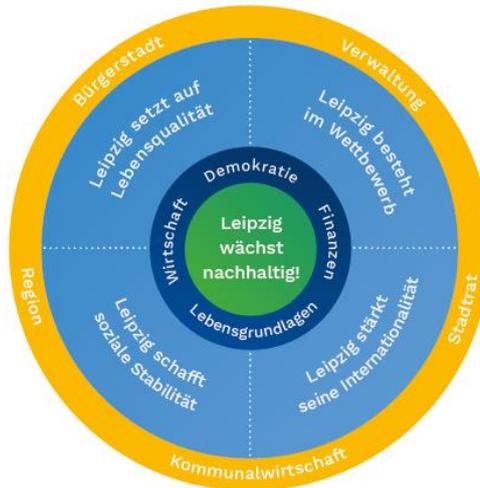
Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

Sonstige Ziele

Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

Trifft nicht zu



Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadtrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage			
Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)			
Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff)	<input type="checkbox"/> keine / Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> erneuerbar	<input type="checkbox"/> fossil
Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch	<input type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen)	<input type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement)	<input type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Abschätzbare Klimawirkung mit <u>erheblicher Relevanz</u>	<input type="checkbox"/> ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA <u>und</u> mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer		<input checked="" type="checkbox"/> nein
Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung	<input checked="" type="checkbox"/> ja (<u>Prüfschema endet hier.</u>)		
Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)			
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein (<u>Begründung s. Abwägungsprozess</u>)	<input type="checkbox"/> nicht berührt (<u>Prüfschema endet hier.</u>)	
Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei <u>erheblicher Relevanz</u>			
<input type="checkbox"/> Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t./a): _____			
<input type="checkbox"/> liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____			
<input type="checkbox"/> wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)			

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

Im Erarbeitungsprozess wurde das Regressionsmodell als geeignetste Berechnungsgrundlage des Mietspiegels intern fortlaufend zwischen dem Amt für Statistik und Wahlen, dem Sozialamt, dem Stadtplanungsamt sowie dem Amt für Geoinformation und Bodenordnung abgestimmt. Dabei sind keine unterschiedlichen fachlichen Beurteilungen oder Zielkonflikte aufgetreten.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

Entfällt.

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

Entfällt.

III. Strategische Ziele

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Leipzig 2030“ nimmt sich die Stadt Leipzig des Themas – bezahlbares Wohnen – im Fachkonzept Wohnen an. Mit der Veröffentlichung eines qualifizierten Mietspiegels 2022 wird unter dem Schwerpunkt – Leipzig schafft soziale

Stabilität – ein aussagekräftiges Begründungsmittel in Mieterhöhungsverlangen geschaffen. Damit werden Mietpreissteigerungen entsprechend der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete im kompletten freifinanzierten Mietwohnungssegment sowie im geförderten Wohnungsbau reguliert.

Daneben stellt die Qualifizierung des Leipziger Mietspiegels 2022 seit dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse am 13.07.2022 bei der Vereinbarung von Neuvertragsmieten eine rechtssichere Berechnungsgrundlage dar.

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Die Stadt Leipzig ist für die Mietspiegelerstellung gemäß § 1 SächsMsZustG zuständig und gemäß § 558c Abs. 4 BGB zur Erstellung verpflichtet.

Die Stadt Leipzig hat mit dem Mietspiegel 2016 erstmalig einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB veröffentlicht und konnte dies auch mit den Mietspiegeln 2018 und 2020 fortsetzen. Mit der stetigen Qualifizierung der Leipziger Mietspiegel wird eine verlässliche fortwährende Rechtssicherheit, insbesondere in Mieterhöhungsverlangen sowie bei der Gestaltung von Neuvertragsmieten, für Mieter/-innen und Vermieter/-innen geschaffen.

Seit der Veröffentlichung des Leipziger Mietspiegels 2020 gab es einige gesetzliche Novellierungen bzw. mit Einführung der Mietpreisbremse neue mietpreisregulierende Instrumente für die Stadt Leipzig. Die gesetzlichen Novellierungen haben Auswirkungen auf die Arbeit der Stadtverwaltung, aber vor allem auf die hier wirkenden Vermieter/-innen, die hier wohnenden Mieter/-innen und auch auf wohnungssuchende Haushalte.

Zuletzt ist die Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 31.05.2022 zum 13.07.2022 für die Städte Leipzig und Dresden in Kraft getreten. Damit können erstmalig die gesetzlichen Vorgaben zur Miethöhe bei Mietbeginn gemäß §§ 556d ff BGB in der Stadt Leipzig angewandt werden. Der qualifizierte Mietspiegel hat folglich erheblich an Bedeutung gewonnen, da – sofern keine Ausnahmen nach § 556f BGB vorliegen – der qualifizierte Mietspiegel Berechnungsgrundlage für die Mietpreisbremse darstellt.

Der Stadtverwaltung sind Vorgänge bekannt geworden, bei denen insbesondere private Großvermieter Neuvertragsmieten oder Mieterhöhungen anhand von drei Vergleichswohnungen durchzusetzen versuchen. Ein qualifizierter Mietspiegel hilft Mieter/-innen sich in solchen Angelegenheiten gegen ungerechtfertigt festgesetzte Mieten zu wehren. Gleichzeitig wird der Vermietende – sofern er den Mietspiegel anwendet – rechtssicher in die Lage versetzt, eine zustimmungsfähige Mieterhöhung oder eine unanfechtbare Neuvertragsmiete festzusetzen.

Eine besondere Novellierung haben die Anforderungen an die Mietspiegelerstellung erfahren. Wesentliche Bestandteile des Mietspiegelreformgesetzes sind zum 01.07.2022 in Kraft getreten. Neben inhaltlichen Anforderungen hat vor allem die späte Übertragung der Zuständigkeit die Stadt Leipzig vor Herausforderungen gestellt. Das Sächsische Mietspiegel-Zuständigkeitsgesetz vom 15.12.2022 ist erst zum 30.12.2022 in Kraft getreten. Im Weiteren wird aufgezeigt, dass die damit verbundenen inhaltlichen Anforderungen eingehalten wurden und wie die Stadt Leipzig mit der Zuständigkeitslücke zwischen Juli und Dezember 2022 umgegangen ist.

2. Beschreibung der Maßnahme

2.1 Herleitung der Qualifizierbarkeit des Leipziger Mietspiegels 2022

Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Abs. 5 BGB erlassene Rechtsverordnung (Mietspiegelverordnung, MsV) an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Die Mietspiegelverordnung konkretisiert in § 6 Abs. 2 MsV:

Ein Mietspiegel gilt als nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, wenn die Vorgaben der

MsV eingehalten wurden. „Soweit Mietspiegel unter Beachtung der in den §§ 7 bis 21 MsV geregelten Anforderungen erstellt wurden, wird vermutet, dass sie anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entsprechen. Soweit Mietspiegel diese Anforderungen nicht erfüllen, sind sie einfache Mietspiegel.“

Die Mietspiegelverordnung bezieht sich ab § 7 auf die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln. Die einzelnen Tatbestände, die erfüllt sein müssen, sind nachfolgend dargestellt:

Grundlage gemäß Mietspiegelverordnung	gesetzliche Vorgabe	Umsetzung Stadt Leipzig
§ 7 Abs. 1 MsV	Erstellung der Mietspiegel mittels Regressions-, Tabellenanalyse oder vergleichbarer Methodik	Die Stadt Leipzig setzt die Regressionsanalyse um.
§ 8 Abs. 1 S. 1 MsV	direkte Befragung von Vermietern, Mietern oder von beiden Gruppen (Primärdatenerhebung)	Die Stadt Leipzig hat sowohl Mieter als auch Vermieter in Form einer freiwilligen Datenerhebung direkt befragt.
§ 8 Abs. 1 S. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 MsV	repräsentative Stichprobe, mit dem Ziel, wirklichkeitsgetreu die Auswertungsgrundgesamtheit darzustellen	Die Stadt Leipzig hat die Repräsentativität der Stichprobe geprüft. Die Stichprobe ist hinsichtlich der Verteilung der verschiedenen Baualtersklassen, der Wohnungsgrößen und der Lagen repräsentativ. Die Nachweispflicht über die Repräsentativität der Daten wird mit einem Methodenbericht zum Leipziger Mietspiegel umgesetzt.
§ 8 Abs. 1 i. V. m. § 11 Abs. 3 MsV	ausreichende Datenmenge für Erstellung eines Mietspiegels mittels Regressionsanalyse, d.h. 1% der Wohnungen im Geltungsbereich bzw. übersteigt die danach erforderliche Anzahl an Wohnungen 3.000, so genügt ein Stichprobenumfang von 3.000 Wohnungen	Die Stichprobenprobenziehung wird bereits so vorbereitet, dass diese Anforderung eingehalten wird. Die Stadt Leipzig hat mit mehr als 5.000 Datensätzen von Wohnungen für den Mietspiegel 2022 das erforderliche Mindestmaß übererfüllt.
§ 8 Abs. 4 i. V. m. § 9 Abs. 4, § 10 Abs. 2, § 12 Abs. 3, § 14 Abs. 2, § 16 Abs. 4, § 19 Abs. 5 und § 20 MsV	Anforderungen an die Dokumentation	Mit dem Mietspiegel wird auch ein Methodenbericht veröffentlicht. Die Einhaltung der Anforderungen wird dem Methodenbericht ausführlich zu entnehmen sein.
§ 9 Abs. 3 MsV	Notwendigkeit der Plausibilitätsprüfung auf Ausprägung gesetzlicher und außergesetzlicher wohnwertrelevanter Merkmale, die das Ergebnis verzerren könnten. Dem ist mit geeigneten Maßnahmen zu begegnen.	Die Stadt Leipzig führt die Plausibilitätsprüfung parallel zur Datenauswertung und Modellierung des Regressionsmodells durch. Unplausible Datensätze fließen nicht in den Mietspiegel ein.
§ 10 Abs. 1 MsV	Herstellung einer bereinigten Nettostichprobe	Die Stadt Leipzig hat dies mit den Daten aus der Erhebung 2022 bereits umgesetzt und wird das Ergebnis im Methodenbericht veröffentlichen.
§ 12 Abs. 1 MsV	ein qualifizierter Mietspiegel muss die Nettokaltmiete pro Quadratmeter ausweisen	Diese Vorgabe wurde bereits im Leipziger Mietspiegel 2020 umgesetzt und wird für den Mietspiegel 2022 fortgeführt.

Grundlage gemäß Mietspiegelverordnung	gesetzliche Vorgabe	Umsetzung Stadt Leipzig
§ 14 Abs. MsV	Untersuchung wohnwertrelevanter Merkmale und Heranziehung von außergesetzlichen Merkmalen	Alle bekannten Merkmale werden durch Regressionsanalyse auf Wohnwertrelevanz geprüft. Die Heranziehung von außergesetzlichen Merkmalen wird ebenso geprüft. Einzelheiten zur Regressionsanalyse werden im Methodenbericht dargestellt und Einflüsse nachgewiesen.
§ 16 Abs. 1 bis 4 MsV	Darstellung des Ergebnisses, also der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegelbroschüre): Darstellung der Zu- und Abschläge, oder der Darstellung durch Punktwerte; Ausweisen von Definitionen und Spannen	Die Stadt Leipzig veröffentlicht regelmäßig eine Broschüre, die diesen Anforderungen entspricht. Die Darstellung erfolgt weitestgehend in tabellarischer Form mit der Ausweisung von Zu- und Abschlägen. Seit dem Mietspiegel 2020 bauen Zu- bzw. Abschläge auf einem Punktwert auf. Die Darstellung soll auch in künftigen Broschüren so fortgesetzt werden. Daneben nimmt die Broschüre Bezug auf Definitionen aus der Befragung (Stichwortverzeichnis) und weist Spannen aus.
§ 17 MsV	Art der Wohnungen: Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen. Ausschluss von anderen Vertragstypen.	Einige Vertragstypen werden im Vorhinein, andere werden durch die Befragung ausgeschlossen. Daten von Wohnungen mit Gefälligkeitsmieten oder Mieten, die einer Mietpreisbindung unterliegen sowie Wohneigentum werden ausgeschlossen. Auskunft über die Wohnungsarten und damit die Anwendungsmöglichkeit des Mietspiegels für die jeweilige Wohnung gibt die Mietspiegelbroschüre.
§ 18 MsV	Darstellung von Wohnflächen, Beschaffenheit, Ausstattung sowie energetische Ausstattung und Beschaffenheit und deren Auswirkung auf die Miete pro Quadratmeter im Mietspiegel	Der Mietspiegel (Broschüre) greift alle Punkte, sofern eine Wohnwertrelevanz nachgewiesen werden konnte, auf.
§ 19 MsV	An die Wohnlagen im qualifizierten Mietspiegel sind besondere Anforderungen gestellt. Die Anforderungen einzeln aufzuzählen wird ausgespart, da hier ein erheblicher Umfang notwendig werden würde.	Die Stadt Leipzig hält mit der Anwendung der Lagekarte des Gutachterausschusses für den Leipziger Mietspiegel 2022 sowie der Prüfung der Relevanz der Merkmale aus der Mikrolage diese Vorgaben ein.
§ 21 Abs. 1 MsV	kostenfreies Bereitstellen des Mietspiegels sowie der Dokumentation im Internet	Der Leipziger Mietspiegel wird seit vielen Jahren kostenfrei als Download unter www.leipzig.de/mietspiegel zur Verfügung gestellt. Zusätzlich kann die Broschüre für 4 Euro in der Bürgerinfo im Neuen Rathaus, in den Bürgerinfobüros und per Online-Bestellung erworben werden.

Grundlage gemäß Mietspiegelverordnung	gesetzliche Vorgabe	Umsetzung Stadt Leipzig
§ 21 Abs. 2 MsV	der Mietspiegel soll binnen einer Frist von 9 Monaten nach dem Stichtag der Datenerhebung veröffentlicht werden	Der Erhebungsstichtag ist der 01.10.2022. Der Mietspiegel 2022 soll im Juni 2023 den Mietspiegel 2020 durch Ratsbeschluss fristgemäß ablösen. Die 9-Monats-Frist ist damit gewahrt.

Die Tabelle zeigt, dass die Maßgaben des § 6 Abs. 2 MsV eingehalten bzw. mit der Darstellung im Methodenbericht umgesetzt wurden. Im Ergebnis ist der Leipziger Mietspiegel 2022 qualifizierbar.

2.2 Anerkennung des Leipziger Mietspiegels 2022

Mit dem Mietspiegelreformgesetz wird eine Mehrfach-Anerkennung zur Erlangung eines qualifizierten Mietspiegels mit Vermutungswirkung eröffnet.

- 1) Die Anerkennung gemäß § 558d Abs. 1 S. 1 BGB erklärt die Qualifizierung eines Mietspiegels, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist. Diese Qualifizierung ist mittels Stadtratsbeschluss oder durch die Anerkennung der Interessenvertretungen der Vermieter/-innen und der Mieter/-innen möglich.
- 2) Mit der Anerkennung gemäß § 558d Abs. 1 S. 3 BGB tritt zusätzlich eine Vermutungswirkung in Kraft. Die Vermutungswirkung hat zur Folge, dass im Streitfall die Beweislast, ob der Mietspiegel nach wissenschaftlich anerkannten Grundsätzen erstellt wurde, auf Seiten des Klägers liegt. Diese besondere Form der Qualifizierung ist durch Stadtratsbeschluss und Anerkennung der Interessenvertretungen der Vermieter/-innen sowie Mieter/-innen möglich.

Ein Stadtratsbeschluss ist für die besondere Qualifizierung des Mietspiegels mit Vermutungswirkung immer notwendig. Sofern nur eine Anerkennung durch Stadtratsbeschluss oder der Interessenvertretungen vorliegt, kann die Stadt Leipzig nur einen qualifizierten Mietspiegel ohne Vermutungswirkung veröffentlichen. Im Streitfall wäre dann die Stadt Leipzig in der Beweislast, eine Erstellung nach wissenschaftlich anerkannten Grundsätzen nachzuweisen.

Am 06.04.2023 wurden die Interessenvertretungen der Vermieter/-innen und Mieter/-innen um Anerkennung der Qualifizierung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB ersucht.

Als Interessenvertretung der Mieter/-innen ist im Arbeitskreis der Deutsche Mieterbund – Mieterverein Leipzig e.V. vertreten.

Als Interessenvertretung der Vermieter/-innen sind im Arbeitskreis zwei Verbände vertreten:

- 1) Wohnen bei uns - Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften (Zusammenschluss der Genossenschaften UNITAS eG, VLW eG, WOGETRA eG, BGL eG, Lipsia eG)
- 2) Haus & Grund Leipzig, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leipzig und Umgebung e.V.

Beide Vermieterverbände erfüllen die Voraussetzung einer anererkennungsfähigen Interessenvertretung im Sinne des § 558d BGB.

„Das Anerkenntnis als qualifizierter Mietspiegel ist eine Willenserklärung, die von einem vertretungsberechtigten Organ des Interessenverbands abgegeben werden muss. Eine Form ist dafür nicht vorgeschrieben. [...] Es ist nicht das Anerkenntnis aller örtlich auftretenden Interessenverbände auf jeder Seite erforderlich. Es genügt die Anerkennung durch je einen Interessenverband auf jeder Seite.“ (Quelle: Schmidt-Futterer Mietrecht, 15. Auflage, RdNr. 114, Börstinghaus)

Der Begriff „Interessenverband“ setzt dabei vom Wortlaut bereits voraus, dass es sich um

den Zusammenschluss von mindestens zwei Mitgliedern handeln muss. Ein örtlicher Großvermieter [...] ist kein Interessenverband. Ein solcher Großvermieter kann zwar am Arbeitskreis Mietspiegel teilnehmen, er kann aber keinen Mietspiegel erstellen oder anerkennen. Der Interessenverband muss auf der anderen Seite auch nicht alle Vermieter oder Mieter vertreten. [...] Entscheidend ist, dass durch die Struktur des Verbandes nicht nur Singularinteressen eines Vermieters vertreten werden, sondern die Interessen einer bestimmten Art von Vermietern. Es muss sich um den für die Gemeinde örtlich zuständigen Verband handeln. [...]" (Quelle: Schmidt-Futterer Mietrecht, 15. Auflage, RdNr.33, Börstinghaus)

Die am 06.04.2023 im Arbeitskreis Mietspiegel erbetene Anerkennung der Qualifizierung des Leipziger Mietspiegels 2022 wurde wie folgt von den Akteuren abgegeben:

Institution/Verband/ Akteur (Mitglied des Arbeitskreises)	Interessenverband im Sinne des § 558d BGB	Aussage zur Anerkennung
Deutscher Mieterbund – Mieterverein Leipzig e.V.	ja	Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d
wohnen bei uns Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften (UNITAS eG, VLW eG, WOGETRA eG, BGL eG, Lipsia eG)	ja	keine Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d
Haus & Grund Leipzig, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leipzig und Umgebung e.V.	ja	keine Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d
Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH	nein	Anerkennung der Erstellung nach wissenschaftlichen Grundsätzen
Vertreter der Wissenschaft Hochschule Anhalt	nein	Anerkennung der Erstellung nach wissenschaftlichen Grundsätzen
Vertreter der Wissenschaft Universität Leipzig	nein	Anerkennung der Erstellung nach wissenschaftlichen Grundsätzen
Vertreter des Amtsgerichtes Leipzig	nein	Anerkennung der Erstellung nach wissenschaftlichen Grundsätzen

2.3 Lagekategorisierung

Ein wichtiges Anliegen, welches sowohl die Akteure im Arbeitskreis vorgebracht haben, aber auch aus stadteigenem Interesse entstanden ist, ist die Weiterentwicklung der Beurteilung der Wohnlage. Wie in den vergangenen Mietspiegeln auch, besteht die Lagekategorisierung aus einer Makro- und einer Mikrolage-Betrachtung. Die bisher verwendete Lageeinteilung auf Grundlage der Bodenrichtwerte hat sich in den vergangenen Mietspiegeln bewährt, aber zuletzt auch aufgezeigt, dass eine stetige und stabile Lagebetrachtung notwendig ist. Auch zur Ermittlung von Wohnlagen hat das Mietspiegelreformgesetz mit § 19 der MsV eine Regelung getroffen.

„Zur Ermittlung von Wohnlagen soll untersucht werden, inwiefern sich durch Beschreibungen mittels vor Ort feststellbarer Faktoren wie insbesondere Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbarer Kriterien Wohnlagen einteilen lassen. Wird hierdurch die Einteilung von Wohnlagen nicht sachgerecht ermöglicht, können weitere Bewertungsmaßstäbe wie Bodenrichtwerte oder Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden berücksichtigt werden.“

Die Stadt Leipzig hatte daher das Ziel, eine aussagefähige Lagekategorisierung vorab und losgelöst von der eigentlichen Mietspiegelerstellung herzuleiten und nutzen zu können. Von wesentlicher Bedeutung bei der Einschätzung der Makrolage ist es, dass die Lageeinteilung möglichst langfristig stabil bleibt und dass Lagekategorien durch die bemessenden Faktoren keinen starken Schwankungen unterliegen. Um sowohl die Vorgaben des § 19 MsV als die weitergehenden Qualitätsziele zu erreichen, hat die Stadt Leipzig den Akteuren im Arbeitskreis im Wesentlichen zwei Angebote unterbreitet.

1. Die Erstellung einer Lagekarte durch den Arbeitskreis selbst.
2. Das Verwenden einer unabhängig erstellten Lagekarte des Gutachterausschusses für den Leipziger Mietspiegel 2022 sowie alle nachfolgenden Mietspiegel.

Der Arbeitskreis hat sich entschieden, die Lagekarte des Gutachterausschusses für die Wohnlageneinteilung im Mietspiegel heranzuziehen. Aus Sicht der Stadt Leipzig ist das die bestmögliche Wahl. Die unabhängige Lagekarte des Gutachterausschusses hält auch die Vorgaben des § 19 MsV ein, worauf im Methodenbericht detailliert eingegangen wird.

Die Lagekarte des Gutachterausschusses ist bereits jetzt im Geoinformationssystem (stadtplan.leipzig.de) unter folgendem Link veröffentlicht und unter dem Pfad

Themenbaum/Bauen und Wohnen/Bodenrichtwertauskunft/Bodenrichtwerte 2022/
Lagequalität 2022 für jedermann einsehbar:

<https://stadtplan.leipzig.de/WebOffice/synserver?project=Stadtplan&client=core&user=guest>

Für die Mietspiegelanwendung wird die Lagekarte wieder in gewohnter Form unter www.leipzig.de/mietspiegel mit zusätzlichen Merkmalen der Mikrolage (Entfernung zu besonderer Infrastruktur, Lärm etc.) dargestellt.

2.4 weitere Informationen

Neben der Umsetzung gesetzlicher Neuregelungen ist die Stadt Leipzig daran interessiert, den Mietspiegel für die Anwenderinnen und Anwender zu verbessern und weiterzuentwickeln. Bewährte Methodiken sollen hingegen fortgeführt werden.

Der Leipziger Mietspiegel 2022 basiert auf einem generalisierten multiplen linearen Regressionsmodell. Die Spezifizierung des Regressionsmodells erfolgte mit dem Ziel, eine möglichst gute Anpassung an die Daten der Mietspiegelstichprobe zu erreichen und gleichzeitig die Prognoseleistung des Modells mit Blick auf unbekannte Daten zu optimieren.

Das Ergebnis ist ein Mietspiegel, der – wie seine Vorgänger – wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausweist. Die Auswahl der Merkmale erfolgte so, dass das final spezifizierte Regressionsmodell lediglich Merkmale enthielt, deren Einfluss auf die Miethöhe gesichert ist (95%-Signifikanzniveau). Des Weiteren wurde überprüft, ob die Wirkrichtung der Einzelmerkmale inhaltlich plausibel ist. Bei Bedarf wurden Einzelmerkmale kombiniert. Beispiele für Merkmalkombinationen sind:

- Das Merkmal „Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen“ setzt sich aus den Einzelmerkmalen „Wohnung liegt im Dachgeschoss“, „Wohnung hat (teilweise) Dachschrägen“ und „Bei der Wohnung handelt es sich um keine Maisonette- oder Penthauswohnung“ zusammen.
- Ebenso wurde die Anzahl der Bäder sowie die Ausstattung des Hauptbades mit Wanne und/oder Duschkabine zu einem mehrstufigen Merkmal kombiniert.
- Auch wurde das Vorhandensein einzelner Ausstattungsmerkmale (Handtuchwandheizkörper, Doppelwaschbecken, Bidet) zu einem Merkmal „weitere Ausstattungsmerkmale im Bad“ zusammengefasst bzw. kombiniert.

Das gesamte Modell wurde abschließend einer Stabilitätsanalyse unterzogen, um eine Überanpassung an die Daten der Stichprobe zu vermeiden. Das finale Mietspiegelmodell enthielt neben dem Grundbetrag und der Baualterklasse 49 Einzelmerkmale, für die jeweils ein zu- oder abschlagsbegründender Faktor zur mittleren Miete ausgewiesen wird. Das Modell erfüllt, wie im Methodenbericht dargelegt, alle statistischen Anforderungen an ein generalisiertes multiples lineares Regressionsmodell und ist in der Lage, rund 90 Prozent der Streuung der Wohnungsmieten in den zugrundeliegenden Daten zu erklären.

Der Online-Mietspiegel-Rechner wird für den Leipziger Mietspiegel 2022 aktualisiert und allen Anwenderinnen und Anwendern kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Das Erscheinungsbild der Mietspiegelbroschüre bleibt ebenso erhalten. Ergänzt wurde die Broschüre um Hinweise zur neu eingeführten Mietpreisbremse.

Nähere Details zur Stichprobe, zur Modellrechnung sowie zur Fehleranalyse u.a. sind dem Methodenbericht zum Leipziger Mietspiegel 2022 zu entnehmen.

2.5 Fazit

Die Stadt Leipzig ist für die Mietspiegelerstellung gemäß § 1 SächsMsZustG zuständig und gemäß § 558c Abs. 4 BGB zur Erstellung verpflichtet.

Anhand des Methodenberichts wird nachgewiesen, dass der Leipziger Mietspiegel 2022

unter Einhaltung der Vorgaben aus der MsV sowie nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Der Leipziger Mietspiegel 2022 kann gemäß § 558d Abs. 1 BGB qualifiziert werden.

Die Anerkennung des Stadtrates führt zu einem qualifizierten Mietspiegel.

3. Realisierungs- / Zeithorizont

Der Mietspiegel 2022 wird mit Beschluss des Stadtrates als qualifizierter Mietspiegel mit Vermutungswirkung nach § 558d Abs. 1 S. 3 BGB veröffentlicht und löst den Mietspiegel 2020 ab.

4. Finanzielle Auswirkungen

Der Mietspiegel 2022 entfaltet für die Stadt Leipzig keine finanziellen Auswirkungen.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

Die Vorlage hat keine Auswirkungen auf den Stellenplan.

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt geplant nicht nötig

Bei der Mietspiegelerstellung ist eine Bürgerbeteiligung – abgesehen von der Datenerhebung – nicht erforderlich. Im Rahmen des Arbeitskreises Mietspiegel wurden die Interessenvertretungen der Vermieter/-innen und Mieter/-innen, die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Wohnungsgenossenschaften, Vertreter/-innen aus Wissenschaft und Justiz sowie mehrere Fachämter der Stadt Leipzig beteiligt.

7. Besonderheiten

Auch auf anderen Rechtsgebieten werden Mietspiegel zunehmend zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen, wie etwa im öffentlichen Recht, im Steuerrecht sowie im Familienrecht, wenn es um die Frage der Wohnwertermittlung im Rahmen des familienrechtlichen Unterhaltsverfahrens (Börstinghaus/Clar Rdn. 70 ff. m. w. N.) geht.

Mit Inkrafttreten des Wohnraumfördergesetzes (WoFG) zum 01.01.2002 erlangte die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete mittels Mietspiegel auch im Bereich des öffentlich geförderten Wohnraums erhebliche Bedeutung.

8. Folgen bei Nichtbeschluss

Wird der vorliegende Mietspiegel durch den Stadtrat nicht durch Beschluss anerkannt, verfügt die Stadt Leipzig künftig über einen einfachen Mietspiegel.

Die Qualifizierung des Mietspiegels wird jedoch dringend empfohlen, da andernfalls Mieterhöhungen sowie die Gestaltung von Neuvertragsmieten auf Basis von drei Vergleichswohnungen durchgesetzt werden können. Angesichts der aktuellen Diskrepanz zwischen Angebots- und Bestandsmieten ist ein qualifizierter Mietspiegel für die Mieter/-innen ein wichtiges Instrument zur Dämpfung von Mietsteigerungen sowie zur Regulierung von Angebotsmieten. Dies ist für die Leipzigerinnen und Leipziger in einer Stadt mit einem Anteil an Mietwohnungen von 85 Prozent (Quelle: Vorabbericht zur Kommunalen Bürgerumfrage 2021, Seite 11) von hoher Bedeutung.

Bei fehlender Qualifizierung des Mietspiegels wird die Anwendung der Instrumente zur Mietpreisdämpfung (z. B. die abgesenkte Kappungsgrenze, Mietpreisbremse) für die Mieterinnen und Mieter erschwert.

Anlage/n

- 1 Anlage 1 Leipziger Mietspiegel 2022 (öffentlich)
- 2 Anlage 2 - Methodenbericht zum Leipziger Mietspiegel 2022 (öffentlich)
- 3 Anlage 3 - Lagekarte zum Leipziger Mietspiegel 2022 (öffentlich)