

Vorlage an die  
Stadtverordnetenversammlung

<b>Drucksache</b>	
- öffentlich -	
<b>DS-401/21-26</b>	
Datum	25.04.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	02.05.2023	beschließend
Sozial-, Integrations- und Jugendausschuss	23.05.2023	beschlussempfehlend
Haupt- und Finanzausschuss	13.06.2023	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	22.06.2023	beschließend

**Betreff:**

**Anerkennung des Mietpreisspiegels für die Stadt Rüsselsheim a.M.**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

**Beschlusstext:**

**Kenntnisnahme**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

1. die Erstellung eines qualifizierten Mietpreisspiegels durch das beauftragte Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (ALP) abgeschlossen ist.
2. die Interessenvertretungen der Mieter\*innen und Vermieter\*innen diesen anerkannt haben. Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen (Anlage).
3. für eine doppelte Qualifizierung des Mietpreisspiegels die Anerkennung der Stadtverordnetenversammlung notwendig ist.

**Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt

1. die Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels.
2. die Beauftragung des ALP-Instituts für die Entwicklung eines Onlinerechners zwecks Vereinfachung der Anwendung des qualifizierten Mietspiegels.

**Begründung:**

**A. Ziel**

Ziel ist mit einem qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Rüsselsheim am Main die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln und die Entwicklung des Marktes abzubilden.

**B. Gesetzliche Grundlage**

Das Mietspiegelreformgesetz aus 2021 verpflichtet Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohner\*innen dazu, einen Mietspiegel zu erstellen. Ein einfacher Mietspiegel ist bis zum 01. Januar 2023 zu erstellen, ein qualifizierter Mietspiegel bis zum 01. Januar 2024. Den Kommunen obliegt es zu entscheiden, welche Art von Mietspiegel erstellt werden soll.

Zuständig für die Erstellung, Anerkennung und Veröffentlichung von Mietspiegeln sind nach §1 des Gesetzes über die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln die Gemeinden.

Für die Unterscheidung eines einfachen und qualifizierten Mietspiegels gemäß den §§ 558c und 558d BGB wird auf die [DS-81/21-26](#) verwiesen.

### **C. Beschlusshistorie**

DS-835/16-21 – Berichtsvorlage zu den Mieterschutzvorschriften

[DS-81/21-26](#) – Beschlussvorlage über die Erstellung eines qualifizierten Mietpreisspiegels

### **D. Ausgangslage**

Im Rahmen der DS-81/21-26 beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 23.09.2021 die Erstellung eines qualifizierten Mietpreisspiegels für Rüsselsheim a. M. gemäß § 558d Abs. 1 BGB unter der Voraussetzung, dass das Förderprogramm des Landes Hessen in Anspruch genommen werden kann.

Der Antrag auf Förderung wurde am 07.10.2021 gemeinsam mit der Gemeinde Nauheim beim Land Hessen gestellt. Der Zuwendungsbescheid ist auf den 30.09.2022 datiert. Dieser bestätigt eine Anteilsfinanzierung i.H.v. 70% von Seiten des Landes Hessen.

Nach Ausschreibung der Leistung wurde das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH am 11.05.2022 mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Rüsselsheim und Nauheim beauftragt.

Die Interessenvertretungen der Mieter\*innen (Mieterbund Rüsselsheim und Umgebung e.V.) und Vermieter\*innen (Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Rüsselheim und Umgebung e.V.) waren von Beginn an im Rahmen einer Expertengruppe in den Prozess der Mietspiegelerstellung eingebunden. Im Anschluss an die Präsentation der Ergebnisse durch das ALP-Institut am 13.04.2023 haben beide Vorsitzende, nach einigen Anpassungen, ihre Zustimmung zum qualifizierten Mietspiegel 2023 erteilt.

## **E. Hintergrund**

Das ALP Institut hat nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden mittels Stichprobenziehung Daten von Mieter\*innenhaushalten und Vermieter\*innen erhoben und mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Insgesamt wurden 3.063 Mieter\*innen und 937 Vermieter\*innen per Fragebogen in Papierform oder Online befragt. Von diesen 4.000 Fragebögen wurden 2.623 an das ALP-Institut zurückgesendet, dies entspricht einer sehr guten Rücklaufquote von 71,9 %. Nach Ausschluss aller nicht verwertbaren Fragebögen wurden 952 Fragebögen in die Auswertung aufgenommen (Nettostichprobe).

Damit werden die rechtlichen Vorgaben gem. § 11 Ziff. 3 der Mietspiegelverordnung (MsV), wonach die Nettostichprobe ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich oder mindestens 500 Wohnungen umfassen muss, erfüllt.

Nach Auswertung aller Datensätze liegt als Ergebnis die zu veröffentlichende Mietspiegelbroschüre (Anlage) vor, mit welcher die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung in Rüsselsheim am Main ermittelt werden kann. Hierzu werden Zu- und Abschläge für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale wie Baualtersklassen, Wohnungsausstattungen, Sanitärausstattungen sowie Modernisierungen gebildet und auf die Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche angewendet. Detaillierte Angaben zum Vorgehen und den Zu- und Abschlägen sind der Mietspiegelbroschüre zu entnehmen.

## **F. Problem**

In Folge der Anerkennung des Mietspiegels durch die Interessenvertretungen der Mieter\*innen und Vermieter\*innen gilt der Mietspiegel als qualifiziert gemäß § 558d Ziff. 1 Satz 1 BGB (einfache Qualifizierung) und kann grundsätzlich veröffentlicht werden.

Nach § 558d Ziff. 1 Satz 3 BGB liegt die Vermutung, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gem. Mietspiegelverordnung entspricht jedoch erst dann vor, wenn die Anerkennung der Interessenvertretungen und der nach Landesrecht zuständigen Behörde vorliegt (doppelte Qualifizierung).

Doppelt qualifizierte Mietspiegel haben eine höhere Bestandskraft in gerichtlichen Auseinandersetzungen und bieten in der Folge eine nochmals größere Rechtssicherheit für Mieter\*innen und Vermieter\*innen.

## **C. Lösung**

Die Stadtverordnetenversammlung erkennt den in der Anlage befindlichen Mietpreisspiegel für die Stadt Rüsselsheim am Main an.

## **D. Weiteres Vorgehen**

Nach Anerkennung des Mietspiegels durch die Stadtverordnetenversammlung wird das ALP-Institut einen schriftlichen, ausführlichen Arbeitsbericht verfassen, in dem die einzelnen Arbeitsphasen, Methoden, Bearbeitungsschritte und Ergebnisse dargestellt werden. Dieses Mietspiegelgutachten wird einen Umfang von ca. 50 Seiten haben. Das Gutachten wird spätestens drei Monate nach Anerkennung des Mietspiegels fertiggestellt.

Der Mietspiegel wird nach Anerkennung durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 7 der Hauptsatzung zum 01.07.2023 öffentlich bekannt gemacht und tritt somit in Kraft.

Aufgrund der relativ komplexen Anwendung der Mietspiegelbroschüre zwecks Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete soll das ALP-Institut zusätzlich mit der Entwicklung eines Onlinerechners beauftragt werden. Dieser kann in die städtische Homepage implementiert werden und erleichtert die Anwendung des Mietspiegels deutlich.

#### **E. Kosten**

Für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels durch das ALP-Institut sind der Stadt Kosten in Höhe von 30.368 € gem. Angebot aus März 2022 entstanden. Die Landesförderung beträgt 21.264 € (70%). Voraussetzung für die Förderung ist, dass der qualifizierte Mietspiegel veröffentlicht wird und somit in Kraft tritt.

Hinzu kommen Kosten für die Beauftragung der optionalen konsekutiven Vermieterbefragung, um die Datenbasis des Mietspiegels zu verbessern (2.760 €).

In der Summe verbleibt bei der Stadt ein finanzieller Aufwand in Höhe von 11.864 €. Die Mittel sind im Haushaltsplan 2023 im Produkt 050040000 – Verwaltung Soziale Leistungen, SK 617940 – Erstellung Mietspiegel, vorhanden.

Im Zuge der Entwicklung und Bereitstellung eines Onlinerechners zur Vereinfachung der Anwendung des Mietspiegels entstehen Kosten in Höhe von 2.380 €, auch diese Mittel sind im genannten Produkt im Haushalt 2023 vorhanden.

Rüsselsheim am Main, den 02.05.2023

Udo Bausch  
Oberbürgermeister