

**Satzung zur Durchführung einer Kommunalstatistik
für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel in der Region Hannover und zur Ab-
leitung der Kosten der Unterkunft
(Mietspiegel-Satzung)**

Auf Grund der §§ 10 Abs. 1, 58 Abs. 1 Nr. 5 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes i.V.m §§ 1, 2 und 3 Niedersächsisches Statistikgesetz (NStatG), §§ 558c, 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in den zur Zeit geltenden Fassungen hat die Regionsversammlung in der Sitzung am 10.11.2015 folgende Satzung beschlossen:

Inhaltsverzeichnis

- § 1 Gegenstand, Zweck
- § 2 Kreis der zu Befragenden (Erhebungseinheiten)
- § 3 Einzeldaten
- § 4 Art und Weise der Datenerhebung, Periodizität
- § 5 Erhebungsmerkmale
- § 6 Hilfsmerkmale
- § 7 Zweckbindung
- § 8 Unterrichtung
- § 9 Erhebungsbeauftragte
- § 10 Geheimhaltung
- § 11 Veröffentlichung
- § 12 Inkrafttreten

Präambel

Gem. § 558 c und d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) bieten Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Für die Aufstellung der Mietspiegel sind die Gemeinden zuständig. Mietspiegel sind jedoch ein freiwilliges Instrument und sollen erstellt werden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Die Region Hannover kann die Aufgabe der Erstellung von Mietspiegeln für alle Städte und Gemeinden in der Region Hannover zweckmäßiger und wirtschaftlicher erfüllen, daher ist diese Aufgabe durch Vereinbarungen mit den Städten und Gemeinden auf die Region Hannover übertragen worden.

Da die Region Hannover als Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende im Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) und als örtlicher Träger der Sozialhilfe nach dem Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII) zuständig ist für Festlegung der angemessenen Kosten der Unterkunft (öffentliche Aufgabe), ist die Weiterverwendung der im Rahmen der Mietspiegelerstellung erhobenen Daten für den vorgenannten Zweck notwendig.

§ 1 Gegenstand, Zweck

Gegenstand der Kommunalstatistik ist die Erhebung und Auswertung von Daten für die regelmäßige Erstellung qualifizierter Mietspiegel im Sinne der §§ 558c, 558d BGB, die die ortsübliche Vergleichsmiete in den Städten und Gemeinden der Region Hannover ausweisen.

Auf Grundlage der in diesem Rahmen gewonnenen Daten leitet die Region Hannover auch die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten und Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII) ab.

§ 2 Kreis der zu Befragenden (Erhebungseinheiten)

(1) Im Rahmen der Erhebung sind Personen aus mindestens 1.500, höchstens aber 200.000 repräsentativ ausgewählten Wohnungen zu befragen. Anstelle der Bewohner können auch die jeweiligen Vermieter befragt werden.

(2) Unter den Einwohnerinnen und Einwohnern mit Haupt- oder Nebenwohnung in der Region Hannover, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und die unter der Anschrift der nach Abs. 1 Satz 1 ausgewählten Wohnungen gemeldet sind, wird die jeweils zu befragende Person im Wege der Zufallsauswahl bestimmt. Als Grundlage für die Zufallsauswahl dienen die in § 3 genannten Einzeldaten.

§ 3 Einzeldaten

(1) Die für die Zusammenstellung der Zufallsstichprobe für die Erstellung der qualifizierten Mietspiegel notwendigen Einzeldaten sind die im Folgenden aufgeführten:

a.) Einwohnermelderegister:

Namen, Vornamen und Anschriften aus dem Einwohnermelderegister für alle volljährigen Einwohnerinnen und Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz in der jeweiligen Gemeinde, soweit keine Auskunftssperre nach § 51 des Bundesmeldegesetzes (BMG) und kein bedingter Sperrvermerk nach § 52 BMG besteht,

b.) Liegenschaftskataster (Katasterbuch):

Namen, Vornamen und Anschriften der im Liegenschaftskataster eingetragenen Eigentümerinnen und Eigentümer pro Flurstück,

c.) Verzeichnisse des geförderten Wohnungsbaus:

1. Namen, Vornamen und Anschriften von Eigentümerinnen und Eigentümern von Wohnobjekten des geförderten Wohnungsbaus
2. Anschriften von Wohnobjekten des geförderten Wohnungsbaus und die Anzahl der darin befindlichen Wohneinheiten.

Für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung werden die im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung gewonnenen Daten zu den Erhebungsmerkmalen zur Wohnung (insbesondere Wohnfläche in qm, Heizungsart) und zum Mietverhältnis (insbesondere Mietpreisbestandteile) anonymisiert herangezogen. Eine Datenverarbeitung von personenbezogenen Daten erfolgt insoweit nicht.

Die Region Hannover ist für den vorbestimmten Zweck zur Datenverarbeitung berechtigt, insbesondere zum Erheben, Speichern, Übermitteln, Löschen und Nutzen personenbezogener Daten.

§ 4 Art und Weise der Datenerhebung, Periodizität

(1) Die Kommunalstatistik wird von der kommunalen Statistikstelle der Region Hannover (Erhebungsstelle) mit Erhebungsbeauftragten, alternativ als postalische, telefonische oder elektronische Befragung durchgeführt.

(2) Die Auskunftserteilung erfolgt freiwillig.

(3) Mit der Ausführung der Befragung, Koordinierung und Erfassung der Antworten sowie der Datenauswertung können Dritte beauftragt werden.

(4) Die auf den einheitlichen Erhebungsvordrucken enthaltenen Fragen können mündlich gegenüber Erhebungsbeauftragten, in schriftlicher Form oder über ein Onlineverfahren beantwortet werden. Die Erhebungsstelle kann eine Frist setzen, bis zu der Antworten eingehen können.

(5) Die nach § 2 Abs. 1 Satz 2 zu erhebenden Daten können der Erhebungsstelle auf maschinell verwendbaren Datenträgern übergeben werden. Sie dürfen keine Angaben über die Identität der Mieter enthalten.

(6) Die Datenerhebung kann, soweit erforderlich, frühestens in Abständen von zwei Jahren wiederholt werden.

(7) Soweit andere Verfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete repräsentative Ergebnisse wie ein nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter empirischer Mietspiegel garantieren und diese sich nachweislich als kostengünstiger erweisen, kann eine Ablösung durch das jeweils geeignete Verfahren erfolgen.

§ 5 Erhebungsmerkmale

(1) Erhebungsmerkmale sind:

Zum Gebäude:

- Baujahr,
- Jahr der Wiederherstellung,
- Gebäudetyp,
- Bauweise,
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude,
- Anzahl der Stockwerke,
- Personenaufzug,
- Energetische Gebäudezustände,
- Fassaden,
- Dach,
- Geschossdecken,

- Fenster,
- Heizungsanlage,
- Energiebedarf/-verbrauch,
- Instandhaltungszustand der Gebäudeteile (Fassade, Dach, Fenster, Treppenhaus, Keller/Dachboden, Eingangsbereich),
- Gestaltung des Gebäudes.

Zur Wohnung:

- Baujahr der Wohnung (falls Ausbaumaßnahme),
- Lage der Wohnung im Gebäude,
- Wohnfläche in qm,
- Anzahl der Wohnräume mit mindestens 6 qm (ohne Küche),
- Struktur der Wohnräume bzw. Wohnungsgrundriss,
- Heizungsart, Regelungstechnik,
- Warmwasserbereitung,
- Elektroinstallation,
- Fensterverglasung,
- Bodenbelag,
- Rollläden,
- Gegensprechanlage,
- WC und dessen Ausstattung,
- Bad und dessen Ausstattung,
- Küche und deren Ausstattung,
- Balkon, Loggia oder Terrasse,
- Dachterrasse oder Wintergarten,
- Keller, Boden oder sonstiger Zubehörraum außerhalb der Wohnung,
- Garten oder Gartenanteil,
- Garage oder Stellplatz oder Fahrradkeller,
- Verbrauchsmessgeräte,
- Abstellflächen innerhalb der Wohnung,
- Kabel-/Satellitenanschluss,
- zusätzliche Ausstattung der Wohnräume.

Zum Mietverhältnis:

- Art des Mietvertrages,
- Datum der letzten Miethöheänderung,
- Datum der letzten umfangreichen Modernisierung,
- Mietbeginn,
- Vermietergruppe,
- Mietpreisbestandteile,
 - Nettokaltmiete,
 - Modernisierungszuschläge,
 - Bruttomiete,
 - Betriebs- bzw. Nebenkosten,
 - Überweisungsbetrag.

Zum Wohnumfeld:

- Ausstattung und Zustand der Außenanlagen,
- Parkmöglichkeiten,
- Gemeinschaftsflächen.

(2) Merkmale, welche sich aufgrund von Erfahrungen bei der Erstellung des Mietspiegels als nicht erforderlich erweisen, werden aus dem Erhebungsprogramm gestrichen. Weitere Erhebungsmerkmale können durch eine Ergänzungssatzung festgelegt werden.

§ 6 Hilfsmerkmale

(1) Hilfsmerkmale sind:

- Fragebogennummer,
- Name und Anschrift des zu Befragenden.

(2) Folgende weitere Hilfsmerkmale (Filtermerkmale) dienen der Feststellung der Mietspiegelrelevanz:

- vom Eigentümer selbst bewohnte Wohnung,
- seit mindestens vier Jahren unveränderte Miethöhe im bestehenden Mietverhältnis,
- Dienst- oder Werkswohnung,
- mutmaßliche Gefälligkeitsmiete aufgrund eines Verwandtschaftsverhältnisses zwischen Wohnungseigentümer und Mieter,
- ganz oder teilweise möbliert gemietete Wohnung,
- ganz oder teilweise untervermietete Wohnung,
- ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnung,
- Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus,
- Mietpreisbindung aufgrund der Bewilligung von Fördermitteln,
- Teil eines Wohnheimes, sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft,
- Mietverhältnisse mit integrierten Dienstleistungen.

(3) Die Hilfsmerkmale sind von den Erhebungsmerkmalen getrennt zu halten. Sie sind nach der Eingangskontrolle zu löschen.

§ 7 Zweckbindung

Die Verwendung der aus den Erhebungen gewonnenen Daten ist ausschließlich für die in § 1 genannten Zwecke zulässig.

§ 8 Unterrichtung

(1) Die zu Befragenden erhalten ein Informationsschreiben sowie eine Datenschutzerklärung.

(2) Im Informationsschreiben ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass die Auskunftserteilung einer anderen Person des Haushalts oder einer anderen Person des Vertrauens übertragen werden kann, die Auskunftserteilung freiwillig ist und dem Befragten aus der Verweigerung der Auskunftserteilung keinerlei Nachteile erwachsen.

(3) Durch das Informationsmaterial sind die zu Befragenden gemäß § 11 NStatG schriftlich oder durch elektronische Übermittlung über Zweck, Art und Umfang der Erhebung, die Rechtsgrundlage, die Freiwilligkeit der Auskunftserteilung, die verwendeten Erhebungs- und Hilfsmerkmale, die Voraussetzungen für die Trennung und die Löschung von Hilfsmerkmalen, die statistischen Geheimhaltungspflichten, die Rechte

und Pflichten der Erhebungsbeauftragten sowie die Bedeutung von Ordnungsnummern zu unterrichten.

(4) Die Erhebungsbeauftragten haben die zu Befragenden vor Beginn der Befragung mündlich auf die in Absatz 2 und 3 genannten Sachverhalte hinzuweisen.

§ 9 Erhebungsbeauftragte

(1) Die Erhebungsbeauftragten sind gemäß § 10 Abs. 1 NStatG auszuwählen. Sie sind auf die Wahrung des Statistikgeheimnisses und zur Geheimhaltung auch solcher Kenntnisse schriftlich zu verpflichten, die in Ausübung ihrer Tätigkeit gewonnen werden.

Die Erhebungsbeauftragten sind über ihre Rechte und Pflichten zu belehren.

(2) Die Erhebungsbeauftragten sind den Weisungen der Erhebungsstelle unterstellt.

(3) Sie haben sich bei ihrer Tätigkeit durch einen Interviewerausweis auszuweisen.

§ 10 Geheimhaltung

(1) Im Falle des § 4 Abs. 3 sind sämtliche Personen, die an der Ausführung des Auftrages beteiligt werden, der Erhebungsstelle vorher namentlich zu melden und von dieser im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 4 Strafgesetzbuch förmlich zu verpflichten.

(2) Der Auftragnehmer ist dazu zu verpflichten, Einzelangaben unter Beachtung der gebotenen Geheimhaltung unmittelbar der Erhebungsstelle zu übermitteln und die bei ihm verbleibenden Einzeldaten zu löschen, sobald er sie für die Auftragserfüllung nicht mehr benötigt.

§ 11 Anerkennung und Veröffentlichung

(1) Die Anerkennung gemäß § 558d BGB verbleibt bei den Städten und Gemeinden in der Region Hannover.

(2) Die nach Abs. 1 als qualifiziert anerkannten Mietspiegel sind durch die Region Hannover öffentlich zugänglich zu machen.

(3) Die Region Hannover kann den Beginn der Frist zur erforderlichen Anpassung beziehungsweise Neuaufstellung der Mietspiegel festsetzen. Soweit die Region Hannover davon keinen Gebrauch macht, können die Städte und Gemeinden der Region Hannover den Beginn selbst festsetzen. Verzichten die Städte und Gemeinden auf die Festlegung eines Fristbeginns, so beginnt die Frist mit der Beschlussfassung nach Abs.1.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover in Kraft und ersetzt die Satzung vom 15. März 2010 (Gemeinsames Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover, Nr. 10/2010 vom 18.3.2010), die gleichzeitig außer Kraft tritt.

Hannover, den

Hauke Jagau
Regionspräsident