

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr.	1189/2023
Anzahl der Anlagen	2 (nur online)
Zu TOP	

Neufassung der "Zweckvereinbarung zur Übertragung der Aufgabe der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels" zwischen der LHH und der Region Hannover

Antrag,

Die als Anlage 1 beigefügte Neufassung der "Zweckvereinbarung zur Übertragung der Aufgabe der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels" zwischen der LHH und der Region Hannover zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Es erfolgt keine geschlechtsspezifische Auswertung der erhobenen Daten.

Ergebnis der Klimawirkungsprüfung

Die Klimawirkungsprüfung ergab keine Auswirkungen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die LH Hannover.

Begründung des Antrages

Die Region Hannover erstellt seit 2011 für alle 21 Städte und Gemeinden im Regionsgebiet qualifizierte Mietspiegel im Sinne von § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die dabei gewonnenen Mietwerte nutzt die Region Hannover, um im Rahmen eines schlüssigen Konzepts angemessene Bedarfe für die Unterkunft (Mietobergrenzen) für Leistungsberechtigte nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) zu ermitteln. Das Bundessozialgericht hat wiederholt entschieden, dass die hinter einem qualifizierten Mietspiegel liegenden Mieten grundsätzlich geeignet sind, die Angemessenheitswerte nach dem SGB II und SGB XII zu bestimmen. Die qualifizierten Mietspiegel der Städte und Gemeinden sind daher grundlegender Bestandteil des schlüssigen Konzepts der Region Hannover zur Bestimmung von Mietobergrenzen.

Für die Erstellung eines Mietspiegels sind grundsätzlich die Städte und Gemeinden zuständig (§ 4 Nr. 12 Allgemeine Zuständigkeitsverordnung für die Gemeinden und Landkreise zur Ausführung von Bundesrecht). Damit die Region Hannover den Mietspiegel für die LH Hannover erstellen darf, wurde ihr die Aufgabe mit Zweckvereinbarung vom 11.12.2015 übertragen. Auf die Beschlussdrucksache Nr. 2323/2015 wird insoweit hingewiesen.

Infolge gesetzlicher Neuregelungen reicht diese Vereinbarung jedoch nicht mehr aus bzw. ist teilweise überholt.

Am 01.07.2022 sind das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und die Mietspiegelverordnung (MsV) in Kraft getreten. Mit diesen Regelwerken hat der Gesetzgeber erstmals konkrete Standards für die Erstellung von Mietspiegeln festgelegt.

Mit dem MsRG wurde insbesondere die für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln notwendige Datengrundlage verbessert. Der zuständigen Behörde wurden rechtliche Befugnisse der Datenverarbeitung eingeräumt.

Beispielsweise wurde geregelt, welche Daten die zuständige Behörde zur Vorbereitung und Durchführung der Erhebung nutzen darf (z. B. Meldedaten, Zensusdaten). Explizit aufgezählt sind auch die Merkmale zur Wohnung und zum Mietverhältnis, die bei den Mietvertragsparteien erhoben werden dürfen, und welche dieser Merkmale zur Berechnung der Mietobergrenzen weiterverarbeitet werden dürfen (Art. 238 §§ 1 bis 3 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch - EGBGB). Bislang ergaben sich die Datenverarbeitungsbefugnisse ausschließlich aus einer von der Region Hannover erlassenen Statistiksatzung (Mietspiegelsatzung), die mit den gesetzlichen Neuregelungen entbehrlich geworden ist und aufgehoben wird.

Außerdem wurden mit dem MsRG Auskunftspflichten eingeführt: Mietvertragsparteien sind verpflichtet, der zuständigen Behörde Auskunft über ihr Mietverhältnis und die Merkmale ihrer Wohnung zu erteilen (Art. 238 § 2 EGBGB). Die Auskunftspflicht dient der Erhöhung der Rückläufe aus der Mietspiegelbefragung.

Neu ist außerdem, dass für Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnenden Mietspiegel erstellt werden müssen (§ 558c Abs. 4 BGB). Würde der Mietspiegel nicht durch die Region Hannover erstellt, müsste die LH Hannover selbst zumindest einen einfachen Mietspiegel erstellen.

Zwecks Anpassung an diese neue Rechtslage bedarf es einer Neufassung der Vereinbarung. Diese Neufassung der zwischen Region und Landeshauptstadt abgestimmten Vereinbarung ist als Anlage 1 beigefügt.

Die Regionsverwaltung beabsichtigt, die neue Vereinbarung der Regionsversammlung in deren Sitzung am 04.07.2023 zur Beschlussfassung vorzulegen.

61.5
Hannover / 26.05.2023