

09.05.2023

Beschlussvorlage Nr.: 2023/079

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

Abschluss einer neuen Vereinbarung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Region Hannover

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Verwaltungsausschuss	30.05.2023 -							
Rat	01.06.2023 -							

Beschlussvorschlag

Die „Vereinbarung nach § 1 Abs. 4 des Niedersächsischen Statistikgesetzes (NStatG) zur Übertragung der Aufgabe der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels“ wird in der Fassung der Anlage 1 zur Vorlage 2023/079 geschlossen. Die Anlage 1 zur Vorlage 2023/079 wird zum Bestandteil des Originals der Sitzungsniederschrift des Rats erklärt.

Anlass und Ziele

Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsjahr:			
Produkt/Investitionsnummer:			
		einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo		EUR	EUR

Begründung

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 Stadt Neustadt a. Rbge. erstellen darf, wurde ihr die Aufgabe mit Vereinbarung vom 24.11.2015 übertragen. Auf die Beschlussdrucksache Nr. 2014/321 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 Gesetzbuche - 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.

Zwecks Anpassung an diese neue Rechtslage bedarf es einer Neufassung der Vereinbarung.

Die Neufassung der zwischen der Region Hannover und der Stadt Neustadt a. Rbge. 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.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Wir sorgen für eine attraktive, zukunftsfähige und lebenswerte Stadt.

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine

So geht es weiter

Nach Vorliegen des Ratsbeschlusses beabsichtigt die Regionsverwaltung, die neue Vereinbarung der Regionsversammlung in deren Sitzung am 04.07.2023 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Fachdienst 50 - Soziales -

Anlage/n

Anlage1