

Rat	17.11.2022
-----	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	567/2022-5
-------------	------------

Stand	10.10.2022
-------	------------

Betreff **Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und Bündnis90/Die Grünen vom 07.09.2022 betr. Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Bornheim**

Beschlussentwurf

Der Rat beschließt, die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zurück zu stellen und empfiehlt eine perspektivische Mittelbindung, um den Prozess zu einem späteren Zeitpunkt qualifiziert zu realisieren.

Sachverhalt

Nach § 558 Abs.4 BGB in der Fassung vom 30.06.2022 sollen Mietspiegel erstellt werden, wenn hier ein Bedürfnis besteht und dies mit einem **vertretbaren Aufwand** möglich ist. Eine Reform des Mietspiegelrechts ist am 01.07.2022 in Kraft getreten. Für Städte mit mehr als 50.000 Einwohner ist die Erstellung eines Mietspiegels verpflichtend. Die Stadt Bornheim zählt Stand 30.06.2022 **48.898 Einwohner**(IT.NRW) und liegt daher nicht über der Grenze der Freiwilligkeit.

Die Erstellung eines einfachen oder eines qualifizierten Mietspiegels ist möglich; die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels wäre aufgrund der Aussagekraft und des bindenden Charakters zu priorisieren.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten, wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von den Interessenvertretern der Vermieter*innen und der Mieter*innen anerkannt worden ist.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen und grundsätzlich nach vier Jahren neu zu erstellen. Dies zieht eine kontinuierliche Einbindung von Mitteln in den Kommunalhaushalt mit sich. Da bei der Mietspiegelerstellung regelmäßig personenbezogene Daten verwendet werden, sollte der Landesschutzbeauftragte bzw. sofern an der Erstellung keine öffentliche Stelle beteiligt ist, die örtlich zuständige Aufsichtsbehörde für den Datenschutz beteiligt werden.

Der Prozess für die Datenerhebung ist nur in Form einer Ausschreibung möglich und müsste personell engmaschig begleitet werden. Im Doppelhaushalt 2023/2024 sind hierfür keine Mittel vorgesehen. Auch personelle Ressourcen innerhalb der Stadtverwaltung zur Vorbereitung (insbes. Vergabe und Erstellung eines Leistungsverzeichnisses), Durchführung und Begleitung (Projektmanagement) des Prozesses in der Verantwortlichkeit der Kommune stehen für einen solchen Prozess aktuell nicht zur Verfügung.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten für die Erstellung eines Mietspiegels:

- Kosten für die Datenbeschaffung, insbesondere die einer tatsächlichen Erhebung der

Daten im Rahmen einer Befragung. Diese Kosten haben den größten Anteil an den Gesamtherstellungskosten eines qualifizierten Mietspiegels.

- Kosten für die Bereinigung, Plausibilisierung und Auswertung der Daten, sowie die Erstellung der Mietspiegeltabelle und der textlichen Erläuterungen
- Kosten für die Veröffentlichung sowie zur Fortsetzung und Aktualisierung.

Eine Befragung der Kommunen im Rhein Sieg Kreis ergab, dass in den Kommunen, in denen ein Mietspiegel erstellt wurde / wird, ca. 40.000 Euro veranschlagen, eine interne Aktualisierung unterjährig mit 5.000 Euro beziffert und eine Neuauflage in gleicher Größenordnung wie die Ersterstellung bewertet wird.

Anlagen zum Sachverhalt

Antrag (07.09.22)