



VIRTUELLES  
KOMMUNALFESTIVAL  
2022



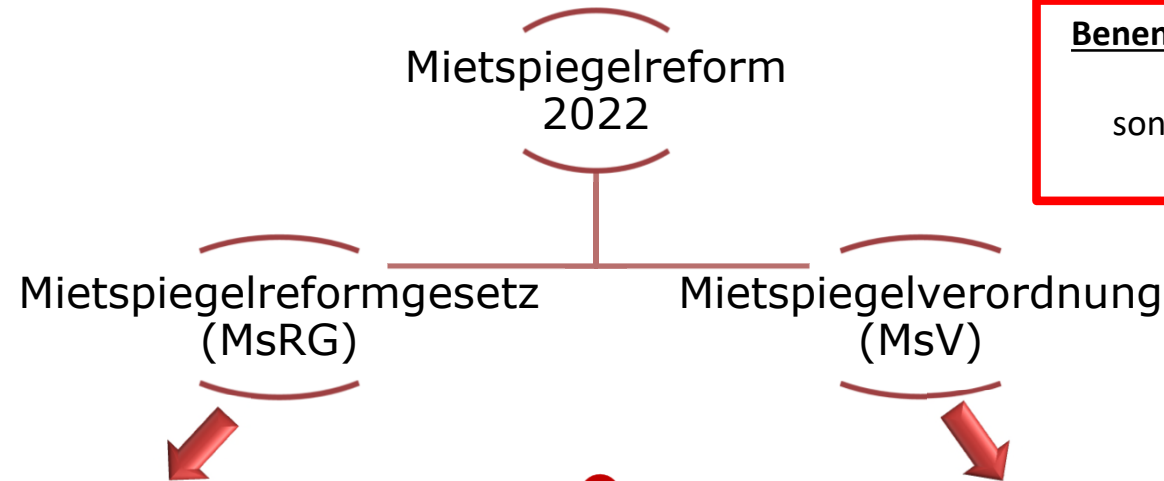
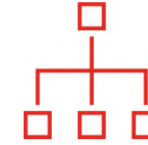
STÄDTETAG  
**NRW**

Herzlich Willkommen!  
Die Sitzung beginnt in Kürze.

# Agenda

- **Mietspiegelreform – bundesrechtliche Perspektive**  
→ Matthias Waltersbacher (BBSR)
- **Konsequenzen für die NRW-Städte**  
→ Sebastian Klöppel (Deutscher Städtetag, Städtetag NRW)
  
- *Fragen & Antworten*
  
- **Mietspiegelreform aus Sicht eines Mietspiegelerstellers & Konsequenzen für die Städte**  
→ Michael Neitzel (InWIS Forschung & Beratung)
  
- *Fragen & Antworten*

# Systematik der Mietspiegelreform



**Benennung der Zuständigkeit durch die Länder!**  
Nicht mehr: „die Gemeinde“,  
sondern: „die nach Landesrecht zuständige  
Behörde“

Erleichterung bei  
Datenverfügbarkeit,  
**Auskunftspflicht**,  
Datennutzung KdU gilt nur  
bei qualifizierten  
Mietspiegeln!

**Pflicht zur Erstellung von  
Mietspiegeln** (>50.000  
Einwohner)  
Fristen:  
einfach: 01.01.2023  
qualifiziert: 01.01.2024

**Dokumentations- und  
Veröffentlichungspflicht** gilt  
für **alle** Mietspiegel: einfach  
und qualifiziert!



„Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“  
*Praxis-Leitfaden des BBSR, Aktualisierung 2022*

Präzisierung der Vorgaben  
zur Erstellung von einfachen  
und **vor allem qualifizierten**  
Mietspiegeln

**Koalitionsvertrag neue Bundesregierung:**  
„Für Gemeinden über 100.000 Einwohnerinnen  
bzw. Einwohnern werden qualifizierte  
Mietspiegel verpflichtend.“



## Mietspiegelreform: „Rechte und Pflichten“

Abbau datenschutzrechtlicher Hürden  
(Erstellung Grundgesamtheit)

gilt nur für qualifizierte Mietspiegel!

Auskunftspflicht  
(bei der Datenerhebung)

gilt nur für qualifizierte Mietspiegel!

Mitnutzung KdU  
(erhobene Daten für schlüssiges Konzept)

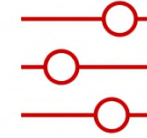
gilt nur für qualifizierte Mietspiegel!

Veröffentlichungspflicht: Mietspiegel und  
Dokumentation (kostenfrei, mind. im Internet)

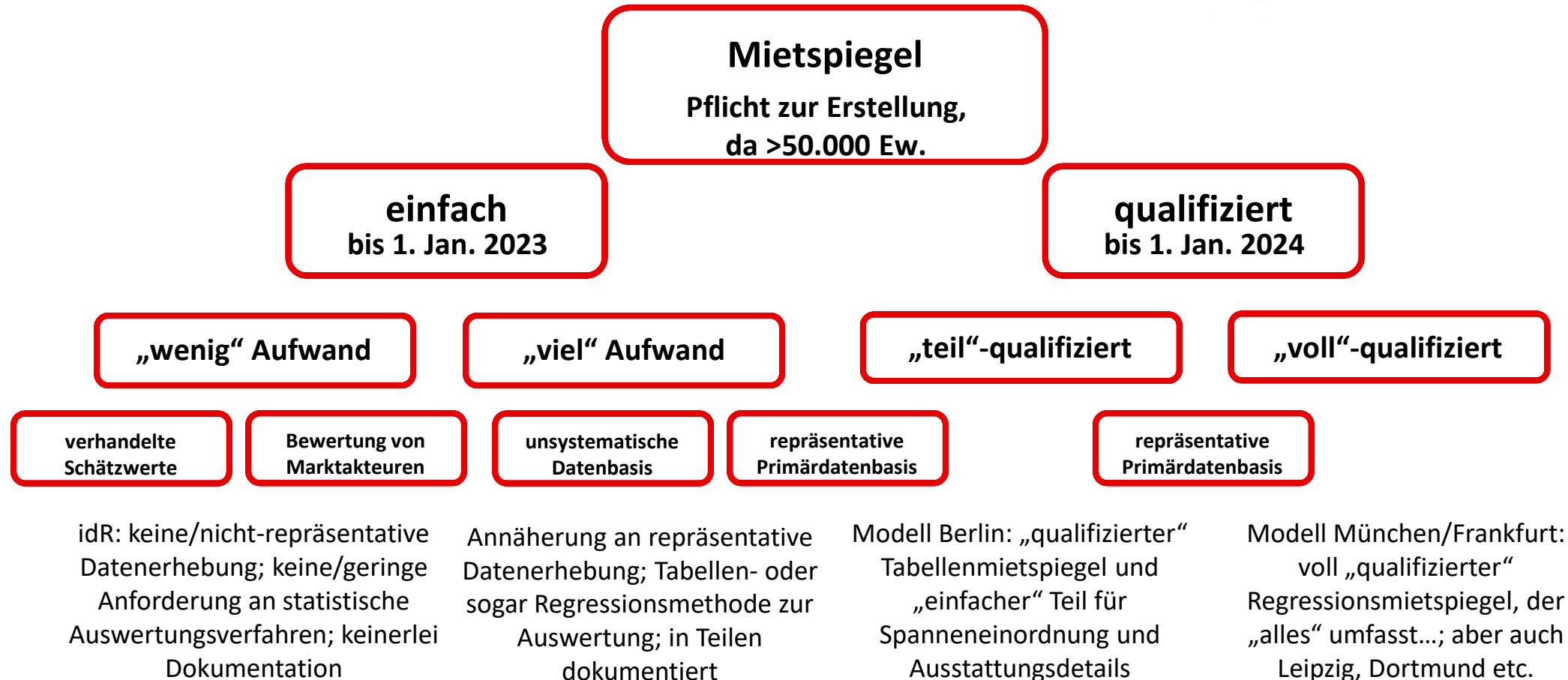
gilt für einfache und qualifizierte Mietspiegel!

Dokumentationspflicht  
(ohne Dokumentation kein Mietspiegel!)

gilt für einfache und qualifizierte Mietspiegel!



# „Spielarten“



In der Praxis: zahlreiche „Mischformen“, die offiziell „funktionieren“



## Wer/welche Gemeinde muss jetzt was tun?

„pflichtig“ NRW – 77 Gemeinden (Stand 31.12.2020):

- Köln, Düsseldorf, Dortmund, Essen, Duisburg, Bochum, Wuppertal, Bielefeld, Bonn, Münster, Mönchengladbach, Gelsenkirchen, Aachen, Krefeld, Oberhausen, Hagen, Hamm, Mülheim an der Ruhr, Leverkusen, Solingen, Herne, Neuss, Paderborn, Bottrop, Recklinghausen, Bergisch Gladbach, Remscheid, Moers, Siegen, Gütersloh, Witten, Iserlohn, Düren, Ratingen, Lünen, Marl, Velbert, Minden, Viersen, Rheine, Gladbeck, Troisdorf, Dorsten, Detmold, Arnsberg, Castrop-Rauxel, Lüdenscheid, Bocholt, Lippstadt, Dinslaken, Herford, Kerpen, Dormagen, Grevenbroich, Herten, Bergheim, Wesel, Hürth, Langenfeld (Rheinland), Unna, Euskirchen, Stolberg (Rhld.), Eschweiler, Meerbusch, Sankt Augustin, Hilden, Hattingen, Bad Salzuflen, Pulheim, Menden (Sauerland), Ahlen, Frechen, Ibbenbüren, Kleve, Gummersbach, Willich, Erftstadt
- **„offiziell“ verfügen bereits alle über einen einfachen/qualifizierten Mietspiegel!**



## „Haltbarkeit“ einfacher Mietspiegel?

- Gültigkeit von Mietspiegeln gem. BGB/MsRG/MsV:
  - qualifiziert: 2 Jahre + 2 Jahre durch Fortschreibung
  - einfach: keine klar definierte Gültigkeitsdauer
- Erweiterung des Betrachtungszeitraums (§558 (2): Definition der ortüblichen Vergleichsmiete) von 4 auf 6 Jahre zum 1.1.2020:
  - Übergangsvorschrift: Nach Art. 229 § 50 EGBGB Absatz 2 sind alle Mietspiegel mit einem Vier-Jahres-Zeitraum nur noch maximal zwei Jahre nach der Veröffentlichung des Mietspiegels oder deren Anpassung anwendbar.
  - Übergangszeitraum: 1.1.2020 bis 31.12.2021!
- **Jeder Mietspiegel der seit 1.1.2020 keine Anpassung/Neuerstellung erfahren hat, dürfte vollständig ungültig sein!**

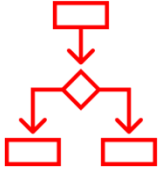


## „Haltbarkeit“ einfacher Mietspiegel?

*„Die Anpassung eines bei Inkrafttreten des Gesetzes bestehenden und bereits einmal angepassten Mietspiegels ist jedoch nicht möglich. Um unverhältnismäßig lange Übergangszeiträume zu verhindern, wird die Anpassung auf eine Zweijahresfrist beschränkt, wie sie bereits für qualifizierte Mietspiegel in § 558d Absatz 2 BGB vorgeschrieben ist. Die Übergangsregelung gilt aber gleichermaßen für qualifizierte wie für einfache Mietspiegel.“*

*BT-Drs. 19/14245, S. 26*





## Zuständigkeit für die Mietspiegelerstellung?

### § 558c BGB: Mietspiegel (ab 1. Juli 2022)

„(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der *Gemeinde nach Landesrecht zuständigen Behörde* oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

[...]

(4) *Gemeinden Die nach Landesrecht zuständigen Behörden* sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. *Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen.* Die Mietspiegel und ihre Änderungen ~~sollen veröffentlicht werden~~ *sind zu veröffentlichen.*

[...]“

# Mietspiegel-Zuständigkeits-Verordnung - MsZVO

Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.)  
Ausgabe 2022 Nr. 27 vom 12.5.2022 Seite 711 bis 726

Verordnung über die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln im Land Nordrhein-Westfalen (Mietspiegel-Zuständigkeits-Verordnung - MsZVO)

Normkopf  
Norm  
Normfuß

238

**Verordnung  
über die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung  
von Mietspiegeln im Land Nordrhein-Westfalen  
(Mietspiegel-Zuständigkeits-Verordnung - MsZVO)**

Vom 26. April 2022

Auf Grund des § 5 Absatz 3 Satz 1 und des § 17 des Landesorganisationsgesetzes vom 10. Juli 1962 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1238), verordnet die Landesregierung nach Anhörung des fachlich zuständigen Ausschusses des Landtags:

**§ 1  
Zuständigkeit**

Die Gemeinden sind zuständig für die Erstellung oder Anerkennung sowie die Anpassung, Dokumentation und Veröffentlichung von Mietspiegeln nach den §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Gemeinden nehmen die Aufgabe als Selbstverwaltungsangelegenheit wahr.

**§ 2  
Berichtspflicht**

Das für Wohnen zuständige Ministerium berichtet der Landesregierung zu dieser Verordnung zum 30. Juni 2027.

**§ 3  
Inkrafttreten**

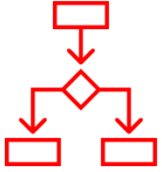
Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2022 in Kraft.

Düsseldorf, 26. April 2022

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen

Der Ministerpräsident  
Hendrik Wüst

Für die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung  
Die Ministerin für Verkehr  
Ina Brandes



## Zuständigkeit – Bsp. Landesrecht NRW:

### MietspiegelZustVO-E NRW – aktuell in Verbändeanhörung

- Erstellungspflicht gem. MsRG betrifft 77 Gemeinden in NRW
- Aufgabenübertragung an Gemeinden (als pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheit) – Ortsnähe und Kontinuität
- Konnexität?
  - Konnexitätsrelevanz ist gegeben, Mehrbelastung der Kommunen!
  - Kostenfolgeschätzung nur bezogen auf einfache Mietspiegel
  - Was kostet die Erstellung eines einfachen Mietspiegels?
  - Aber: jährliche Wesentlichkeitsschwelle wird nicht erreicht!
  - Pauschale Übertragung? Weitere Änderungen im Bundesrecht (auch MsV)?
- Forderung: Landesförderprogramm zur Erstellung (qualifizierter) Mietspiegel!

# Der „Markt“ der Mietspiegelersteller

Tab. 8: Häufigste Ersteller nach Anzahl der Mietspiegel

Ersteller	Städte (Rang)			Art (gesamt)		Berechnungsmethode bei qual. Mietspiegeln	
	1-200	1-80	81-200	qualifiziert	einfach	Regression <sup>a</sup>	Tabelle <sup>b</sup>
<b>Stadt</b>	30	16	14	13	17	9	4
<b>Arbeitskreis</b>	26	7	19	4	22	1	3
<b>Externe Anbieter</b>	68	34	34	59	9	45	14
- EMA	17	7	10	17	-	17	-
- ALP	10	3	7	10	-	5	5
- InWIS	9	6	3	9	-	9	-
- F + B	8	6	2	8	-	3	5
- RIB e. V.	8	2	6	-	8	-	-
- A & K	6	4	2	6	-	4	2
- Weitere	10	6	4	9	1	7	2

<sup>a</sup> inkl. Kombination 1 (vgl. S. 15)

<sup>b</sup> inkl. Kombination 2 (vgl. S. 16)



KANTAR



Mietspiegel by  
Kantar & LMU



VIRTUELLES  
KOMMUNALFESTIVAL  
2022



STÄDTETAG  
**NRW**

Vielen Dank für den  
Austausch!